



Document
d'enregistrement
universel 2023

ATLAND



SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND	5	5. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	59
1.1. Actionnariat et organigramme simplifié d'ATLAND	6	5.1. Indicateurs clés de performance	60
1.2. Histoire de développement	8	5.2. Comptes consolidés	61
1.3. Faits marquants de l'exercice	11	5.3. Prises de participations	65
1.4. Point sur les marchés immobiliers et financiers	13	5.4. Comptes annuels	66
1.5. Environnement réglementaire	16	6. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL	69
2. FACTEURS DE RISQUE	19	6.1. Informations générales sur la Société	70
2.1. Risques liés aux évolutions de l'environnement	20	6.2. Distribution et résolutions	72
2.2. Risques liés à l'activité du Groupe	22	6.3. Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	78
2.3. Risques relatifs à la situation financière du Groupe	24	6.4. Information sur le cours de Bourse et politique de distribution des dividendes	85
2.4. Risques juridiques et liés à l'informatique	25	7. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX	87
2.5. Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	26	7.1. États financiers consolidés annuels 31 décembre 2023	88
3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	27	7.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2023	134
3.1. Organe d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	28	8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	153
3.2. Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités	29	8.1. Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	154
3.3. Rémunérations et avantages	38	8.2. Contrôleurs légaux des comptes	154
3.4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	41	8.3. Responsable de l'information financière	155
3.5. Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.22-10-11 du Code de commerce	43	8.4. Documents accessibles au public	155
4. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	45	9. TABLES DE CONCORDANCE	157
4.1. La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du Groupe	46	9.1. Table de concordance du Document d'enregistrement universel	158
4.2. Garantir la performance environnementale des activités	49	9.2. Table de concordance du rapport financier annuel	160
4.3. Offrir un contexte adapté aux besoins de nos clients et salariés	53	9.3. Table de concordance du Rapport de gestion	160
4.4. Créer un collectif mobilisé sur le développement durable	56		

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 5 avril 2024 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2019/1129.

Ce document a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais au siège de la Société 40, avenue George V à Paris (75008), sur simple demande adressée à la Société ou sur le site Internet www.ATLAND.fr ou sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers www.amf-france.org.

En application de l'article 10 de la Directive 2003/71/CE, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- › Le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de ATLAND pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 23-0397 ;
- › Le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de ATLAND pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 22-0304 ;

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.



1. PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

1.1.	ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ D'ATLAND	6
1.2.	HISTOIRE DE DÉVELOPPEMENT	8
1.2.1.	Le développement immobilier : ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises, Marianne Développement	8
1.2.2.	La gestion d'actifs : ATLAND Voisin et My Share Company	9
1.2.3.	L'investissement immobilier digital	10
1.3.	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	11
1.3.1.	Activité au cours de l'exercice écoulé	11
1.3.2.	Faits marquants de l'exercice	13
1.4.	POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS	13
1.4.1.	Conjoncture économique : un ralentissement général de l'activité	13
1.4.2.	L'immobilier : une période de transition	14
1.4.3.	Gestion de fonds immobiliers	14
1.4.4.	Financement participatif immobilier	15
1.5.	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	16
1.5.1.	Régime fiscal	16
1.5.2.	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers	16
1.5.3.	Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière	17

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Actionnariat et organigramme simplifié d'ATLAND

1.1. ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ D'ATLAND

À la suite d'une réorganisation du capital d'Atland, en 2022, la position de M. Georges Rocchietta et du concert Atland (avec l'arrivée de nouveaux actionnaires) a été renforcée et a permis d'accompagner le développement et la stratégie de diversification multimédias du Groupe.

La société Finexia est la holding animatrice du Groupe.

Au 31 décembre 2023, le concert ATLAND détenait **65,5 %** du capital et **71,6 %** des droits de vote du Groupe. La répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

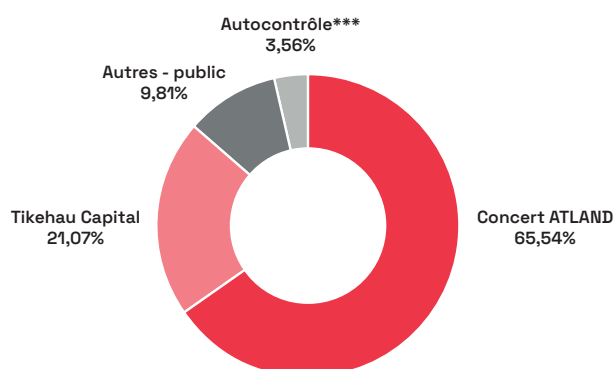
	31/12/2023			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Landco	1 689 406	37,87%	3 319 326	47,37%
M. Georges Rocchietta	16 458	0,37%	32 590	0,47%
Finexia	481 887	10,80%	867 397	12,38%
Xeos	446 312	10,01%	446 312	6,37%
F. Bravard *	202 137	4,53%	202 137	2,88%
P. Laforêt**	87 500	1,96%	147 500	2,10%
CONCERT ATLAND	2 923 700	65,54%	5 015 262	71,57%
Tikehau Capital	940 040	21,07%	1 420 080	20,26%
Concert Citystar	-	-	-	-
Autres - public	437 562	9,81%	572 567	8,17%
Autocontrôle***	158 936	3,56%	-	-%
Actions de préférence A	564	0,01%	-	-
TOTAL	4 460 802	100,00%	7 007 909	100,00%

* y compris les sociétés Gestion Dynamique et C.E.C.I.L pour respectivement 115 517 titres et 70 506 titres

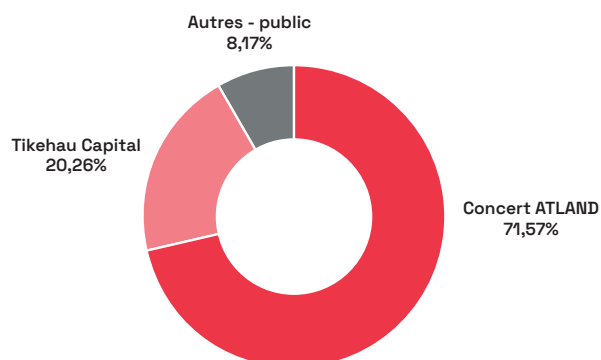
** y compris la société S2I pour 60 000 titres

*** titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par le Groupe.

% DE DÉTENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



Organigramme de l'actionnariat de la société Landco

Au 31 décembre 2023, Landco est actionnaire majoritaire d'ATLAND à hauteur de **37,87 %** du capital et **47,37 %** des droits de vote. Son actionnaire unique est Finexia, 100% contrôlée par Georges Rochietta.

ATLAND est contrôlée par Landco au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce au travers d'un Concert déclaré et constitué par la société Landco, M. Georges Rocchietta, la société Finexia¹, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xéos², M. François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique³, M. Patrick Laforêt et la société Services Investissements Immobiliers S2I⁴.

¹ Contrôlée par M. Georges Rochietta

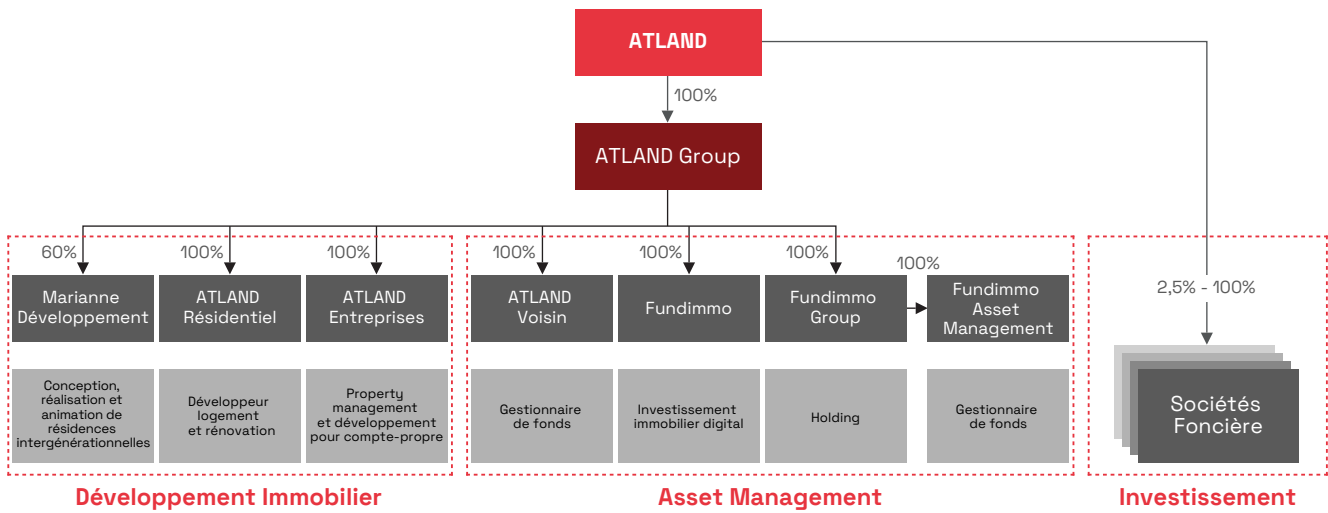
² Contrôlée par M. Lionel Védie de La Heslière

³ Contrôlées par M. François Bravard

⁴ Contrôlée par M. Patrick Laforêt

Organigramme simplifié d'ATLAND

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2023 est le suivant :



1.2. HISTOIRE DE DÉVELOPPEMENT

Présentation du groupe ATLAND

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist compartiment B). Grâce à son modèle de plateforme intégrée, ATLAND couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, de la conception à la distribution de produits d'investissement.

ATLAND a ainsi construit un modèle économique solide, avec un positionnement distinctif articulé autour de trois métiers :

- › le développement immobilier avec le Logement neuf réalisé par ATLAND Résidentiel, l'immobilier d'entreprise avec ATLAND Entreprises et l'habitat intergénérationnel au travers de la marque « les Maisons de Marianne » ;
- › la gestion d'actifs : ATLAND Voisin et My Share Company ;
- › l'investissement immobilier digital avec la plateforme de dette privée Fundimmo.

ATLAND s'adresse à des clients particuliers et investisseurs professionnels en leur offrant une gamme de produits d'investissement physiques (bureaux, logements, résidences intergénérationnelles...) ou dématérialisés (SCPI, OPPI, financement participatif dédié à l'immobilier...), court-terme ou long-terme.

Création du groupe ATLAND

Coquille cotée sous le nom de « Tanneries de France » reprise par Landco (anciennement « ATLAND ») en 2006, ATLAND a lancé son activité en 2007 en tant que foncière en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (sale and lease-back) et en signant des partenariats d'envergure, notamment avec Veolia, Transdev et Keolis dès 2008.

Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusqu'en 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution) en 2016.

Compte tenu de la contraction des taux de capitalisation sur le marché immobilier, le Groupe a également développé depuis 2012 une activité de construction de bâtiments d'activités pour compte propre (via sa filiale ATLAND Entreprises) et s'est progressivement tourné vers la gestion d'actifs avec l'acquisition d'ATLAND Voisin en 2015.

ATLAND entend aujourd'hui recentrer sa stratégie sur la gestion d'actifs et la gestion d'opérations de développement en France et en Europe pour les particuliers et les institutionnels.

1.2.1. Le développement immobilier :

ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises, Marianne Développement

Au cours de l'année 2023, le pôle développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 160,5 M€ à comparer à 137,9 M€ en 2022, soit une progression de + 16 %.

Logement neuf

L'acquisition des titres d'ATLAND Résidentiel en novembre 2019 a permis au Groupe de se doter d'un outil de promotion immobilière résidentielle et de compléter l'offre produit existante. ATLAND Résidentiel conçoit, réalise, commercialise et assure le suivi financier de programmes résidentiels en Ile-de-France.

Avec 878 contrats de réservation signés en 2023 (672 en quote-part Groupe) contre 856 en 2022 (530 en quote-part Groupe), ATLAND Résidentiel se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France.

ATLAND Résidentiel dispose à fin décembre 2023 d'un backlog de plus de 286 M€, et d'un pipeline de projets en développement en Ile-de-France de 618 M€.

La société bénéficie également d'un référencement auprès des grands aménageurs d'Ile-de-France et s'implique dans la politique de logement des villes en proposant de l'immobilier résidentiel moyen et haut de gamme ainsi qu'une offre en logements sociaux.

La stratégie de croissance d'ATLAND Résidentiel repose sur un renforcement de ses parts de marché en première couronne, sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne et sur une part croissante de ses ventes en bloc, notamment auprès des bailleurs sociaux (près de 90% des lots réservés en 2023 ont été des réservations en bloc).

Immobilier d'entreprise

Le Groupe a développé depuis plus de 10 ans une expertise dans l'activité de construction de bâtiments d'activités. Cette activité, portée par la société ATLAND Entreprises, a permis d'alimenter historiquement l'activité de foncière du Groupe en conservant les actifs à prix de revient avec un fort potentiel de création de valeur et de générer des rendements locatifs élevés.

Pour mieux répondre aux besoins de ses investisseurs et ses clients locataires, ATLAND Entreprises a créé la marque Valley pour les bâtiments qu'elle développe.

Un concept à la fois distinctif, esthétique et moderne, Valley apporte des réponses de dernière génération en matière de construction et offre aux utilisateurs un environnement professionnel stimulant et novateur. Elle se décline en quatre typologies de bâtiment, faisant chacun l'objet de labellisation pour leurs performances environnementales :

- › Office Valley : bureaux ;
- › Urban Valley : activités industrielles, show-room et centres de recherche ;
- › My Valley : commerces, retail park ;
- › Dock Valley : entrepôts, stockage et messagerie.

ATLAND Entreprises développe actuellement deux projets mixtes pour une surface cumulée de plus de 40 000 m².

Résidences intergénérationnelles

Fin octobre 2020, ATLAND a renforcé le pôle développement immobilier par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement. Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, Les Maisons de Marianne proposent une solution d'habitat pour le bien vivre ensemble et le bien vieillir chez soi. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Marianne Développement compte, à ce jour 37 résidences intergénérationnelles animées sur toute la France, soit plus de 3200 logements et environ de 5 200 résidents accueillis. L'animation des résidences est assurée par l'association Marianne Solidarités.

ATLAND a procédé au rachat des parts minoritaires (40%) début 2024.

1.2.2. La gestion d'actifs : ATLAND Voisin et My Share Company

Le Groupe a développé un métier de gestionnaire d'actifs, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société de gestion de portefeuille ATLAND Voisin en 2015.

La société de gestion gère l'épargne et les investissements de ses clients à travers une gamme de fonds immobiliers réglementés :

- une SCPI à capital fixe et deux SCPI à capital variable distribuées aux épargnants notamment via un large réseau de conseillers en gestion de patrimoine indépendants ;
- deux SCPI gérées par la société My Share Company, joint-venture détenue à 50% par Drouot Estate, filiale d'AXA, et à 50% par Atland Voisin ;
- des véhicules institutionnels dédiés selon le profil et la stratégie d'investissement des investisseurs

Les équipes d'ATLAND Voisin combinent savoir-faire immobilier et financier à travers 3 métiers :

- Investissement : sourcing, réalisation des due diligences, valorisation et exécution de la transaction ;
- Fund management : structuration juridique et gestion réglementée des fonds.
- Asset & Property Management : élaboration de business plan par actif, commercialisation et arbitrage, gestion opérationnelle et technique des actifs, gestion locative et relations avec les locataires.

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société ATLAND Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au 31 décembre 2023, les SCPI gérées par les sociétés ATLAND Voisin et My Share Company représentent 3,4 Mds € d'actifs sous gestion. La hausse brutale des taux d'intérêt depuis presque deux ans a entraîné une correction des prix de certains actifs immobiliers et plus particulièrement les bureaux en Île-de-France avec des conséquences pour certaines SCPI du marché qui ont annoncé des baisses de valeurs et font face à des problèmes de liquidité. Les SCPI gérées par Atand Voisin et My Share Company ont démontré une résilience remarquable avec un maintien du prix des parts de toutes nos SCPI et un taux de distribution 2023 compris entre 5,20%⁽¹⁾ et 6,26%⁽²⁾ alors que le rendement moyen des SCPI pour 2023 est de 4,52%⁽²⁾. Ces résultats s'expliquent notamment :

- par la stratégie immobilière privilégiant les régions et l'Europe ainsi que les segments activités, hôtellerie de plein air, life science, éducation et retail park ;
- par leur stratégie prudente de revalorisation du prix des parts de nos SCPI pendant la période haussière (2 hausses en 10 ans représentant 2,5% alors que le marché augmentait beaucoup plus) qui leur permet d'accepter la correction des prix du marché sans impact sur le prix des parts ;
- par leur très faible exposition aux investisseurs institutionnels (moins de 3%) qui sont à l'origine de l'augmentation notable des retraits constatés sur d'autres SCPI.

Avec le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes, la société ATLAND Voisin a pu entrer depuis 2018 dans le top 10 des plus fortes collectes de SCPI sur le marché français. Fin 2022, ATLAND Voisin a par ailleurs créé la SCPI Epargne Pierre Europe dans le but de proposer un support investi en zone euro, dont le dynamisme, la profondeur de marché et les rendements sont porteurs. Ce nouveau produit aspire à bénéficier de cycles différents entre les pays et de nouvelles conditions de marché, et à tirer une complémentarité avec la SCPI Epargne Pierre, véhicule phare du Groupe aujourd'hui exclusivement investi en France.

En 2023, ATLAND Voisin a finalisé la fusion des deux SCPI historiques à capital fixe : Immo Placement et Foncière Rémusat. Cette fusion absorption marque l'aboutissement du travail entrepris depuis plusieurs années par ATLAND Voisin pour créer la SCPI historique et à capital fixe de référence comptant plus de 260 actifs stratégiquement nichés au cœur des métropoles et villes intermédiaires françaises. La société My Share Company a lancé la SCPI MyShareEducation en octobre 2023. Elle sera le premier fonds immobilier dédié exclusivement à l'immobilier d'éducation, d'enseignement et de recherche en zone euro.

Au 31 décembre 2023, la collecte nette d'ATLAND Voisin et My Share Company est la deuxième meilleure collecte nette en France et s'élève à 473 millions d'euros (dont 69 M€ pour My Share Company) soit une baisse de 26 % comparé au 31 décembre 2022 alors que la collecte nette des SCPI en 2023 est en diminution de 44%.

ATLAND Voisin et My Share Company entendent poursuivre leur développement en privilégiant les actifs à fort rendement afin de maintenir des niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs.

Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

En 2016 et 2017, ATLAND a constitué deux véhicules professionnels, l'un dédié aux actifs du secteur du transport de la personne, avec l'institutionnel belge AG Real Estate, et l'autre dédié à la valorisation d'actifs de bureaux en Île-de-France avec le fonds de pension néerlandais PGGM.

- Transbus - Investissement dans des actifs de transport de la personne

Transbus, créé en 2016 avec AG Real Estate et dédié à l'activité et à l'infrastructure de transport de personnes, est géré par la société ATLAND Voisin. Les actifs, principalement des dépôts de bus, sont loués à Keolis et Veolia-Transdev dans le cadre de baux long terme. ATLAND Voisin assure l'ensemble des missions d'asset et de property management.

- OPPCI Dumoulin - Investissement dans des bureaux en Île-de-France à valoriser

En 2016, ATLAND Voisin a créé avec le fonds de pension néerlandais PGGM un OPPCI dont les actifs cibles sont des immeubles de bureaux à Paris intra-muros ou en proche banlieue parisienne. L'OPPCI déploie, sur les actifs sourcés, une stratégie value-add permettant une création de valeur issue des travaux réalisés et/ou de l'amélioration de l'état locatif de l'immeuble.

- En 2023, ATLAND Voisin a repris, auprès d'un family office, la gestion d'un OPPCI détenant un ensemble immobilier mixte de plus de 8 000m² au cœur du triangle d'or parisien.

À l'occasion de la 31^e édition du Palmarès des Fournisseurs organisée par Gestion de Fortune, ATLAND Voisin figure pour la 7^e année consécutive dans les trois des Sociétés de Gestion préférées des CGP.

(1) Les performances passées ne laissent préjuger des performances futures.

(2) Source : Statistiques SCPI, IEIF, 31 décembre 2023

1.2.3. L'Investissement immobilier digital

Afin de renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier et de diversifier son offre de produits d'investissement à destination des particuliers et des professionnels, le Groupe a acquis les titres de la société Fundimmo (60% en juillet 2019 et le solde en septembre 2021), plateforme de dette privée exclusivement dédiée au secteur de l'immobilier.

Avec plus de 305 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 31 décembre 2023), Fundimmo fait désormais partie des quelques dizaines de plateformes agréées en France par l'AMF en tant que PSFP⁽¹⁾ proposant un produit de dette privée 100 % immobilière, permettant un financement sur des montants allant jusqu'à 5 M€. Après une croissance continue des volumes annuels collectés en financement participatif immobilier jusqu'à fin 2022, l'année 2023 a présenté pour la première fois une baisse des volumes collectés.

Pour autant, les besoins de financement des opérateurs, comme les objectifs de diversification des investisseurs privés, demeurent plus que jamais élevés.

Dans un contexte où l'emprunt bancaire s'est raréfié, Fundimmo répond précisément à ces deux besoins grâce à un produit de dette privée immobilière modulable.

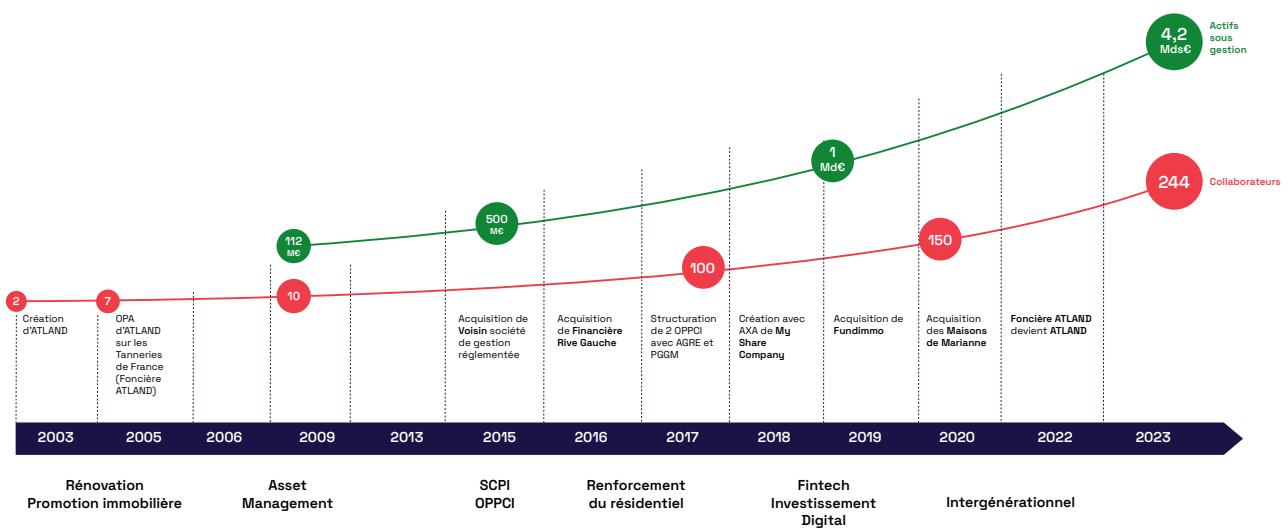
Fundimmo permet à des investisseurs privés de souscrire à des opérations exclusives et rigoureusement sélectionnées permettant de financer des opérations immobilières de promotion et de rénovation :

- › Les porteurs de projets immobiliers : promoteurs, marchands de biens, etc. obtiennent un financement de leurs opérations en complément ou en remplacement de la dette bancaire : (re)financements des apports demandés par la banque, financements unitranches, (re)financements d'actifs pour libérer de la trésorerie, bridges financiers, etc.

- › Les investisseurs accèdent aux dossiers complets des opérations sélectionnées, analysées et structurées par nos équipes, et validées par un comité consultatif indépendant d'experts immobiliers
- › La libre sélection par les investisseurs, tant sur les opérations souscrites que sur les montants investis (à partir de 1.000€) offre une alternative d'investissements propice à la diversification patrimoniale
- › Fundimmo, enregistré en tant que Prestataire de Service de Financement Participatif auprès de l'AMF intervient en tant qu'intermédiaire via sa plateforme digitale pour présenter les opérations sélectionnées auprès de sa clientèle d'investisseurs privés et simplifier toutes les démarches : souscription digitale, suivi de portefeuilles, remboursements, fiscalité, etc;

Fundimmo a été élue 2^e meilleure société de financement participatif en immobilier grâce au vote des professionnels de la gestion de patrimoine au Palmarès Gestion de Fortune 2024.

HISTORIQUE D'ATLAND : UNE ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT



(1) Agrément AMF de Prestataire de Services de Financement Participatif

1.3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.3.1. Activité au cours de l'exercice écoulé

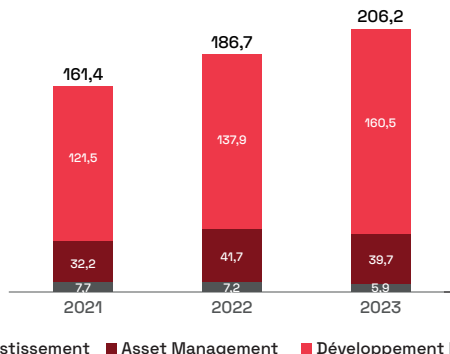
Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2023 se répartit de la façon suivante par métier :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2023	2022	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Développement Immobilier	160 478	137 851	+ 22 627	+ 16 %
Asset management et gestion d'actifs	39 742	41 654	- 1 912	- 5 %
Investissement (revenus locatifs)	5 938	7 226	- 1 288	- 18 %
TOTAL ANNUEL	206 158	186 731	+ 19 427	+ 10 %

Par semestre :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2023	2022	Variation (en K euros)	Variation (en %)
1 ^{er} semestre	77 116	86 034	- 8 918	- 10 %
2 ^e semestre	129 042	100 697	+ 28 345	+ 28 %
TOTAL ANNUEL	206 158	186 731	19 427	+ 10 %

Évolution du chiffre d'affaires sur 3 ans (en k€)



Au cours de l'année 2023, le chiffre d'affaires consolidé des activités du Groupe s'établit à 206,2 M€ HT à comparer aux 186,7 M€ de 2022, soit une progression annuelle de 10 %.

Développement Immobilier (résidentiel et immobilier d'entreprises) : croissance du chiffre d'affaires dans un contexte économique plus tendu (+16%)

En 2023, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 160,5 M€ contre 137,9 M€ au 31 décembre 2022 (essentiellement réalisé par sa filiale ATLAND Résidentiel en charge de la promotion logements), soit une progression annuelle de 16 %. Cette performance tient compte de la cession en bloc au cours du deuxième semestre d'une opération de rénovation. L'activité de logements neufs a bien résisté malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et malgré l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt sur le financement des acquéreurs.

En 2023, 878 contrats de réservation ont été signés (672 en quote-part Groupe) contre 856 en 2022 (530 en quote-part Groupe).

Réservations ⁽¹⁾	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Particuliers	96	284	- 66 %
Institutionnels	782	572	+ 37 %
TOTAL EN LOTS*	878	856	+ 3 %
Particuliers	24,7 M€	69,5 M€	- 65 %
Institutionnels	164,5 M€	92,8 M€	+ 77 %
TOTAL EN VALEUR*	189,2 M€	162,3 M€	+ 17 %

* 672 lots en quote-part Groupe pour 146 M€ HT en 2023 contre 530 lots pour 103 M€ HT en 2022.

Au 31 décembre 2023, 655 lots ont été actés en VEFA (404 en quote-part Groupe) contre 963 au 31 décembre 2022 (700 en quote-part Groupe).

Actes	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Particuliers	135	388	- 65 %
Institutionnels	520	575	- 10 %
TOTAL EN LOTS*	655	963	- 32 %
Particuliers	31,7 M€	95,4 M€	- 67 %
Institutionnels	110,2 M€	98,9 M€	+ 11 %
TOTAL EN VALEUR*	141,9 M€	194,3 M€	- 27 %

(*) 404 lots en quote-part Groupe pour 91 M€ HT en 2023 contre 700 lots pour 144 M€ HT en 2022.

(1) Réservations : correspond à des promesses d'achats (nette des annulations de la période) de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par ATLAND Résidentiel ou ses filiales nettes des annulations éventuelles, mesurés en volume (unités) et en valeur. Elles sont le reflet de l'activité commerciale du Groupe et leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire de transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Faits marquants de l'exercice

ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog au 31 décembre 2023 de 1 490 lots pour un chiffre d'affaires supérieur à 286 M€ HT.

Backlog / Carnet de commandes ⁽¹⁾	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Lots	1 490	1 745	- 15 %
VALEUR	286,6 M€	351,3 M€	- 18 %

Malgré une baisse de 17% par rapport à fin 2022, le pipeline représente toujours près de quatre années de chiffre d'affaires avec un montant de 618 M€ HT.

Pipeline ⁽²⁾	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Lots	2 516	2 711	- 7 %
VALEUR	617,8 M€	743,2 M€	- 17 %

Le Groupe intervient également sur le marché de l'habitat intergénérationnel avec la société Marianne Développement, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société qui conçoit et réalise ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux totalise, à ce jour, 37 résidences intergénérationnelles en animation, 17 résidences en construction et 24 résidences en montage sur toute la France.

Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : collecte (- 26 %) meilleure que le marché (-44%)

Le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Asset Management s'élève à 39,7 M€ au 31 décembre 2023, soit une contraction de 5 % par rapport à 2022.

Gestion réglementée :

En 2023, ATLAND Voisin affiche une baisse de 17 % des honoraires de souscription nets de rétrocession et une hausse de 16 % des honoraires de gestion grâce à la hausse continue des actifs sous gestion (+ 19 % par rapport à 2022).

La collecte nette des SCPI gérées par ATLAND Voisin et My Share Company s'élève à 473,0 M€, soit une baisse de 26 % par rapport à 2022. Cette performance, dans un marché en recul de 44%, témoigne de la confiance des investisseurs dans les sociétés du Groupe et dans les produits qu'elles distribuent. Dans un environnement plus incertain, la collecte a été fortement pénalisée par les chiffres du second semestre.

Avec 342,1 M€ d'acquisitions réalisées pour le compte de l'ensemble des SCPI gérés (valeur d'acquisition droits inclus), le volume d'investissement est en recul de 45 % par rapport à 2022, reflétant ici la prudence dans la stratégie d'acquisitions.

ATLAND Voisin et My Share Compagny restent très attentifs quant à la qualité des actifs et la solvabilité des locataires, et intègrent des critères extra-financiers dans l'analyse des dossiers d'investissement afin de répondre aux enjeux de sobriété énergétique et d'usage des bâtiments.

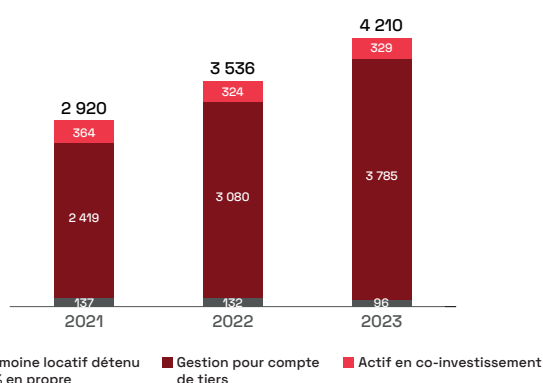
Investissement immobilier digital :

La plateforme de dette privée immobilière Fundimmo, a réalisé une collecte nette de 48,2 M€ (en baisse de 33% par rapport à l'exercice 2022), pour 49 projets financés.

Dans un contexte économique dont les difficultés persistent du fait de la hausse des coûts de construction des projets et de la remontée des taux d'intérêt pour les particuliers, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs en renforçant son processus de validation et la sélection des projets. De même, les prises de garanties exigées auprès des porteurs de projets ont été plus importantes en 2023.

Seuil des 4,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion franchi en 2023

Actifs sous gestion au 31 décembre 2023⁽³⁾ (en M€)



À fin décembre 2023, le Groupe gère plus de 4,2 Mds€ d'actifs. Le portefeuille sous gestion progresse de 19 % par rapport au 31 décembre 2022.

Le taux d'occupation physique du patrimoine immobilier sous gestion est de 94,3 % (hors patrimoine de l'OPPCI Dumoulin dont certains actifs sont en cours de restructuration) contre 95,9 % au 31 décembre 2022.

Investissement (revenus locatifs) : Arbitrages et recentrage stratégique

Au 31 décembre 2023, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 18 % par rapport à 2022, pour s'établir à 5,9 M€. Cette baisse attendue provient des cessions d'actifs réalisées en 2022 et 2023, et qui devraient se poursuivre en 2024, confirmant la stratégie de recentrage autour de la gestion d'actifs et d'opérations de développement.

À périmètre constant, les loyers des actifs détenus en propre par le Groupe progressent de 5% à la suite de l'effet des indexations intervenues au cours de l'exercice 2023.

(1) Carnet de commandes ou Backlog : recouvre, pour les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), (i) les lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.

(2) Pipeline : représente l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements potentiels non encore réservés et est estimé en volume de chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes.

(3) Actifs sous gestion (actifs immobiliers hors droits et cash disponible dans les fonds, hors Fundimmo représentant c. 0,1 Md€ au 31/12/2023)

1.3.2. Faits marquants de l'exercice

› ATLAND dépasse les 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion

ATLAND célèbre cette année son 20^e anniversaire, marquant ainsi deux décennies de croissance et de performance soutenues. Cette célébration coïncide avec le franchissement des 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, reflétant la confiance durable de ses clients, partenaires et actionnaires, et consolidant la position du Groupe dans un modèle de gestionnaire d'actifs intégré. Depuis sa création, ATLAND s'est distingué en tant qu'opérateur global dans le secteur immobilier, grâce à une culture d'agilité, d'alignement d'intérêt et de rigueur, toujours au service de ses clients.

› ATLAND via sa filiale ATLAND Voisin se développe en Europe avec le lancement de la SCPI Epargne Pierre Europe

ATLAND Voisin a lancé fin 2022 une nouvelle SCPI - Epargne Pierre Europe - afin de répondre aux demandes de ses partenaires CGP, qui sont à la recherche de produits d'épargne immobilière à même de diversifier le patrimoine de leurs clients, d'apporter un couple rendement-risque attractif à long terme, et de s'adapter aux différentes situations fiscales. Portée par le succès de la SCPI Epargne Pierre sur les marchés régionaux en France, la société de gestion enrichit sa gamme de produit avec cette nouvelle SCPI en appliquant sa stratégie à l'échelle de la zone euro.

La stratégie d'Epargne Pierre Europe consiste à appliquer les leviers qui ont fait la réussite d'Epargne Pierre en France : viser des métropoles et se positionner sur toutes les classes d'actifs de l'immobilier pour maximiser la diversification ; acquérir principalement des actifs de taille réduite afin de maximiser la mutualisation et le couple rendement-risque ; miser sur la gestion d'actifs et la gestion locative pour optimiser la régularité du flux de revenus et la valeur à long terme.

La SCPI Epargne Pierre Europe a réalisé une collecte nette en 2023 de 59,7 millions d'euros. Elle possède désormais 7 actifs situés en Espagne et aux Pays-bas. Par ailleurs, moins de 6 mois après son lancement, elle a obtenu le label ISR, attestant la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

› My Share Company, joint-venture entre ATLAND Voisin et Drouot Estate, lance la SCPI MyShareEducation

My Share Company a lancé en septembre 2023 la SCPI MyShareEducation, 1^{ère} SCPI paneuropéenne dédiée à l'immobilier d'éducation, d'enseignement et de recherche. Sa stratégie s'articule autour de 3 piliers : l'éducation en tant que besoin fondamental et en forte croissance à l'échelle européenne ; des actifs socialement utiles et générateurs de rendements potentiels dans la durée et un univers d'investissement à forte valeur ESG.

La SCPI MyShareEducation a réalisé une collecte nette de 5,2 millions d'euros sur les 4 derniers mois de 2023. Elle a réalisé une 1^{re} acquisition à Nantes d'un actif composé d'une crèche et d'un commerce.

› ATLAND poursuit ses arbitrages dans le cadre de son recentrage stratégique

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de recentrage autour des métiers de l'asset management et du développement immobilier, ATLAND a procédé à des cessions d'actifs détenus en propre au cours de l'année 2023.

En 2023, 24 actifs ont été cédés pour un montant total de 32,4 millions d'euros représentant une plus-value nette comptable de 10,1 millions d'euros.

› Nouveau périmètre d'intégration fiscale avec ATLAND comme tête de groupe

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la société ATLAND est la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

1.4. POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

1.4.1. Conjoncture économique : un ralentissement général de l'activité

Indicateurs clés nationaux	2023	2022	Variation
Croissance annuelle du PIB	0,9 %	2,5 %	- 1,6 pp
Taux de chômage (BIT) (annuel)	7,3 %	7,3 %	0,0 pp
Inflation (IPCH) (annuel)	4,1 %	5,2 %	- 1,1 pp
Confiance des ménages	89	82	+ 7

Hausse des taux d'intérêts

L'inflation s'est contractée sur l'année 2023 passant de 7,0% en janvier à 4,1% en décembre, du fait notamment d'une diminution du coût de l'énergie, mais surtout d'une baisse de la demande intérieure suite à la hausse marquée et continue des taux d'intérêts sur le premier semestre ; de 2,5% en janvier à 4% en juin⁽¹⁾. Ce rythme de hausse des taux par l'ensemble des banques centrales est plus fort et plus rapide que celui enregistré avant la crise des subprimes ou avant l'explosion de la bulle internet et engage une rupture nette avec une économie fonctionnant avec

des taux bas sur la dernière décennie. Le ralentissement de l'inflation a néanmoins permis une suspension de cette hausse à partir de septembre 2023.

Incertitudes sur le plan géopolitique

L'économie en 2023 a également été impactée par un niveau d'incertitudes élevé sur le plan géopolitique avec l'apparition de nouveaux conflits, l'augmentation des niveaux de tensions ou la prolongation de conflits existants, une grande partie des régions du globe sont concernées.

(1) Taux directeurs de la Banque centrale européenne

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Point sur les marchés immobiliers et financiers

Ralentissement de la croissance

Ces éléments ont contribué au tassement de l'économie et à une croissance sans vigueur : 0,9% d'augmentation du PIB en France, 0,5% dans la zone euro. L'indice du climat des affaires a baissé tout au long de l'année de 102,1 à 97,9 en dessous de la moyenne longue. En parallèle les défaillances d'entreprises ont encore augmenté en 2023 (+34,4%), en 2022 les défaillances observées relevaient du rattrapage suite aux mesures de soutien initiées

durant le COVID alors qu'en 2023, elles sont plus structurelles, touchent plus fortement certains secteurs et des groupes de taille plus importante.

L'année se termine néanmoins sur des perspectives positives pour 2024 comme l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages et une potentielle détente sur les taux d'intérêts.

Sources : Banque de France, INSEE

1.4.2. L'immobilier : une période de transition

Période de restructuration pour l'immobilier

L'augmentation des taux d'intérêts induit des difficultés à se financer dans le cadre des projets immobiliers à la fois pour les particuliers et les professionnels. On observe également des arbitrages de la classe d'actif immobilier vers d'autres types d'instruments financiers comme les obligations par les investisseurs institutionnels et les particuliers dans le cadre de leur gestion de patrimoine.

En parallèle l'approche immobilière doit être repensée, pour répondre à de nouveaux usages et à la nécessité de requalifier certaines zones urbaines tout en intégrant les enjeux environnementaux et les contraintes réglementaires. Dans ce contexte certains actifs ne seront plus louables dans leur destination et leur état actuel à court terme.

Le secteur aborde cette phase de transition en prenant acte d'une réduction de l'action politique visant à soutenir les métiers de l'immobilier.

Les différents marchés sont touchés par un recul historique de l'activité.

Immobilier d'entreprises

Pour l'immobilier professionnel, le taux de vacances a progressivement augmenté en 2023 (ex 8,5% bureaux IDF soit +7,5%), compensé en partie par une augmentation mécanique des valeurs locatives. La diminution de la collecte des différents fonds et le coût des financements induisent une très forte baisse de montant des investissements (-57%).

La décompression des taux de rendement (par exemple 3% à 4.5% sur le taux prime) a fortement impacté les valeurs et ont déclenchés des baisses de prix des parts pour un certain nombre de véhicules.

Logement

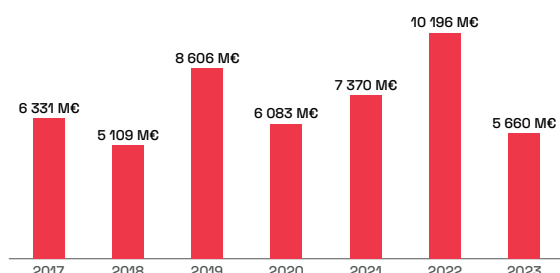
Le marché de l'immobilier de logement est également très fortement impacté, principalement du fait des conditions d'accès au crédit. La construction de logement neuf a baissé de -24% et les opérations sont actuellement vendues principalement en bloc. Le nombre de transaction dans l'ancien a également diminué - 22% et le prix diminué -1,8% avec des différences selon les typologies et les territoires.

Le marché à long terme doit néanmoins répondre à un besoin croissant de logement, liés à l'évolution de la structure de la société française et à la démographie.

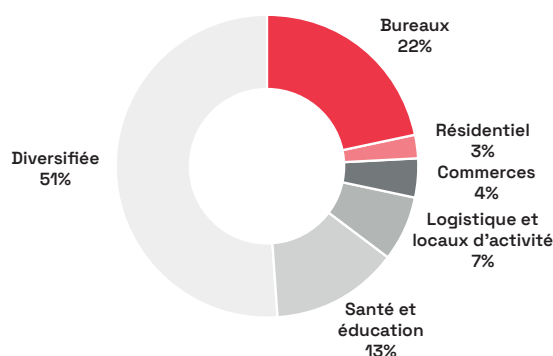
Sources : Bnp RE at a glance, Notaires, Fnam

1.4.3. Gestion de fonds immobiliers

Évolution de la collecte nette scpi immobilier d'entreprise



Collecte nette annuelle selon la stratégie immobilière



Source : ASPIM 2023

Les SCPI ont collecté, en net, 5,7 milliards € en 2023, un volume en baisse de 44 % par rapport à l'année 2022. Après une année record en 2022, la collecte nette de 2023 est comparable à celle de 2020, toutefois atypique en raison de la pandémie de Covid-19, ou, sur une plus longue période de comparaison, à celle de 2016. Le bilan annuel est très inégal avec 4,1 milliards collectés uniquement au premier semestre

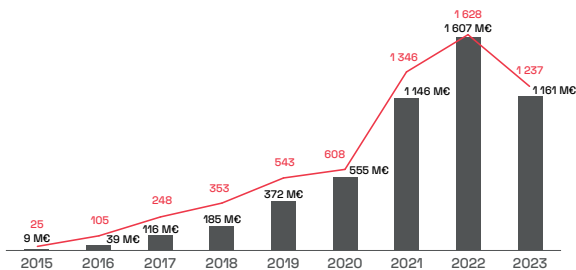
Au 31 décembre 2023, la capitalisation des SCPI atteignait 90,1 milliards €, en hausse de 0,6 % sur un an.

Le taux de distribution moyen sur le marché des SCPI est resté stable à 4,52 % à fin 2023 versus 4,53 % en 2022.

1.4.4. Financement participatif immobilier

Le crowdfunding immobilier a connu en 2023 un net repli (-28 %) alors que la variation du secteur du crowdfunding dans son ensemble se situe à -11,3 %. Il revient ainsi au niveau qu'il a connu en 2021 avec 1 161 millions d'euros collectés en 2023 contre 1 607 millions en d'euros en 2022, soit 55,6 % de la collecte (contre 68,2 % en 2022). Le nombre de projets financés passe, lui, de 1 628 en 2022 à 1 237⁽¹⁾.

Évolution de la collecte du marché du crowdfunding immobilier⁽¹⁾



Principaux indicateurs :

- 1 161 millions d'euros collectés (- 28 % par rapport à 2022), pour financer 1 237 projets (- 24 %) ;
- 533 millions d'euros remboursés (+ 23 % par rapport à 2022), représentant 497 projets (- 17 %) ;
- Un montant moyen par collecte de 938 561 euros (- 5 % par rapport à 2022) ;
- Une durée moyenne de placement de 22,1 mois (contre 20,8 mois en 2022) ;
- Un rendement annuel moyen de 10,3 % (contre 9,4 % en 2022).

La crise immobilière touche également le secteur du financement participatif

Après plusieurs années pendant lesquelles il a atteint des records en termes de collecte et de projets financés, le crowdfunding immobilier est touché comme le reste du secteur immobilier par un fort ralentissement de l'activité. La baisse est importante et si le crowdfunding immobilier obligataire reste la locomotive du financement participatif en France, il ne pèse plus "que" 55,6% de la collecte globale (contre 68,2% en 2022).

Les indicateurs de performance se maintiennent

Côté remboursements, les chiffres sont à la hausse : 533 millions d'euros remboursés (+ 23 % par rapport à l'an dernier), représentant 497 projets.

Le taux de rendement annuel moyen quant à lui augmente à 10,3 % : il était de 9,4 %/an en 2022 et 9,2 %/an en 2021. Une rémunération qui reste particulièrement attractive pour les épargnants désireux de dynamiser leur patrimoine en investissant dans la pierre, dans un marché relativement stable.

Des projets à surveiller

Le marché du crowdfunding immobilier n'échappe pas aux réalités économiques des sous-jacents et enregistre une augmentation notable des indicateurs de risque avec 8 à 10% des projets présentant un retard de moins de 6 mois et 20 à 25% présentant un retard de plus de 6 mois. Également, entre 2 et 4% des projets sont en procédure collective et entre 0 et 2% en perte définitive.

Un retard ne signifie pas une perte. Le plus souvent, cette situation aboutit à un rééchelonnement du remboursement du capital et des intérêts. On constate par ailleurs que les prises de garantie pour les projets immobiliers financés en 2023 sont plus importantes (fiducie-sûreté, hypothèque, caution, etc.) afin de limiter au maximum le risque résiduel.

L'indicateur de suivi des défauts ne prend en compte que les projets ayant subi une perte en capital et/ou intérêts. Seuls deux projets sont concernés en 2023 sur l'ensemble des plateformes de crowdfunding immobilier.

Une solution de financement à part entière pour les professionnels

Dans un contexte d'allongement de la durée des opérations immobilières, le recours au financement participatif est devenu l'un des principaux leviers d'ajustement et d'arbitrage des fonds propres pour les professionnels de l'immobilier. Séduits par la possibilité d'optimiser leur trésorerie rapidement pour poursuivre sereinement leur activité, près de 1 500 opérateurs se sont laissés convaincre par ce mode de financement depuis la création du marché, pour des volumes de financement supérieur au milliard d'euros en 2023.

À ce stade, le marché du crowdfunding immobilier reste concentré autour de dix plateformes majeures (dont Fundimmo), qui représentent plus de 72% de la collecte totale du marché. Suivent ensuite douze plateformes de tailles intermédiaires qui en représentent 23 %. Puis douze plateformes qui représentent un peu plus de 4 % de parts de marché. Une trentaine de plateformes spécialisées dans la dette privée immobilière ont obtenu leur agrément PSFP, indispensable pour opérer cette activité en France.

(1) Étude Mazars - Financement Participatif France, Baromètre du crowdfunding 2023

1.5. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

1.5.1. Régime fiscal

L'ensemble des activités est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

1.5.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

- droit de la santé publique : la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 et R.1337-2 à R.1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique ; en outre, depuis le 19 juillet 2019, la Société doit faire systématiquement réaliser un repérage amiante avant la réalisation de travaux afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants et des intervenants sur le chantier ;
 - droit de l'environnement :
 - dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique ou dans une zone à potentiel radon, la Société serait tenue, aux termes des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet,
 - certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) et faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès des autorités compétentes ainsi que d'un certain nombre de prescriptions ;
 - traitement des eaux :
 - certains terrains, constructions ou installations font l'objet de réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux articles L.214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,
 - les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L.2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
 - normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur : les immeubles dont la Société est propriétaire ou exploitante et destinée à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R.162-8 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, conformément aux articles L.145-1 et L.146-1 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles de moyenne hauteur et les immeubles de grande hauteur dont la Société est propriétaire doivent être conformes à des règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret ;
 - diagnostic performance énergétique : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique (document donnant une estimation de la consommation énergétique des locaux et de leur taux d'émission de gaz à effet de serre) doit être remis par le bailleur ou le vendeur, selon le cas, conformément aux articles L.126-26 et suivants et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
 - diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R.126-37 et suivants (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 126-35 et suivants (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
 - état relatif à la présence de termites : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
 - lutte contre la mérule : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mérule doit être produite par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271-4 du même Code ;
- Dans le cadre notamment d'une vente d'une maison individuelle ou d'un logement en copropriété, certains des diagnostics et états susvisés ainsi que d'autres diagnostics, selon le cas, doivent être fournis par l'acquéreur dans un « dossier de diagnostic technique » (tel que défini aux articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) et annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En outre, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan » oblige la Société, depuis le 1^{er} janvier 2020 pour la vente de logements neufs (et obligera à partir du 1^{er} janvier 2025 pour la vente de logements anciens, le cas échéant), à remettre à l'acquéreur un « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement » ;

- › droit et statut des baux commerciaux : lorsque la Société donne à bail à un preneur des locaux utilisés à usage de bureaux ou pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, le contrat de location ainsi conclu est soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par les articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce. Ce statut octroie notamment au preneur un droit au renouvellement de son bail à son expiration (la durée légale minimale étant de neuf ans) ou, en cas de refus de renouvellement dudit bail par le bailleur, au versement d'une indemnité d'éviction. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014-1317 du 5 novembre 2014 ont renforcé les droits du preneur et la protection de ses intérêts, par exemple en limitant la possibilité pour lui de renoncer à sa faculté de résiliation triennale anticipée et à s'engager sur une période ferme supérieure à trois ans ou encore en interdisant au bailleur de lui refacturer certains travaux, charges, impôts, taxes ou redevances ;
- › réduction de la consommation d'énergie finale dans le parc tertiaire : l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan ») et son décret d'application du décret du 23 juillet 2019 obligent, à compter du 1^{er} octobre 2019, les propriétaires et, le cas échéant, les locataires de bâtiments hébergeant des activités tertiaires (marchandes ou non marchandes) sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie finale desdits bâtiments afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (i) soit en réduisant la consommation d'énergie finale, respectivement à chaque décennie, de 40 %, 50 % et 60 %, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (ii) soit en atteignant une consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

1.5.3. Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière

Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, la Société est soumise à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite notamment par les règles générales d'urbanisme et par les documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, etc.) élaborés, selon le cas, par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale.

Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

En outre, les travaux de construction, de démolition, d'extension ou de rénovation sont, selon leur nature et leur importance, soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) auprès des autorités compétentes. De nombreuses réformes ont été mises en place ces dernières années dans le domaine de l'urbanisme (loi « ALUR », loi « Pinel », loi « Mandon », loi « Macron », loi « Maptam » ou encore, plus récemment, loi « Élan »).

À titre d'exemple, la loi « Élan » a assoupli les normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les bâtiments collectifs à usage de logements : si auparavant tous les logements situés au rez-de-chaussée devaient être conformes à ces normes, désormais, seuls 20 % des logements de ces programmes (et au moins un logement) doit être « accessibles » au sens de la réglementation susvisée tandis que les autres logements doivent être « évolutifs » (c'est-à-dire que leur conception doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie par des personnes à mobilité réduite, à l'issue de travaux simples).

Environnement

La Société est également tenue de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

La loi ALUR a d'ailleurs inséré les dispositions suivantes relatives aux sols pollués :

- › renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de « secteurs d'information sur les sols » (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;

- › renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et
- › possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés.

Enfin, la réglementation encadre la réalisation et la gestion des réseaux électriques dans une hypothèse d'autoconsommation (autoconsommation collective, réseaux électriques fermés, les réseaux intérieurs des bâtiments).

Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, la Société est soumise au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai (porté de sept à dix jours par la loi « Macron » du 6 août 2015).

La Société est par ailleurs soumise à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) dans le secteur dit « protégé » et à la réglementation introduite en matière de droit de la consommation (telle que modifiée par la loi « Hamon » du 17 mars 2014 puis par la loi « Mandon » du 20 décembre 2014).

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de

l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire ou encore l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », c'est-à-dire aux immeubles ou aux parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) vendus à des particuliers. À cet égard, la loi « Elan » a renforcé les droits de l'acquéreur « protégé » en cas de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement à la suite d'une défaillance financière du vendeur. Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur dit « libre » et les ventes de tels immeubles en l'état futur d'achèvement peuvent prévoir des termes et conditions librement débattus entre les parties (notamment s'agissant de l'échéancier de paiement, des appels de fonds ou encore des garanties financières d'achèvement).

Transaction et gestion immobilière

Selon la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles (dite loi Hoguet), il est obligatoire d'obtenir une carte professionnelle pour les activités suivantes : transactions sur des immeubles, terrains ou constructions (achat, vente, échange, location, etc.), gestion immobilière, souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, achat et vente de parts sociales, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, etc. L'obtention de cette carte est soumise à différentes conditions, en ce compris des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité ou encore la justification d'une garantie financière et d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Responsabilité

Dans le cadre de ses activités, que ce soit en immobilier résidentiel ou en immobilier d'entreprise, la Société est soumise aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction, y compris postérieurement à la réception de l'ouvrage (garantie de parfait achèvement, garantie biennale dite de bon fonctionnement et garantie décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de la Société qui elle-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « dommages-ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier.



2. FACTEURS DE RISQUE

2.1. RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT	20
2.1.1. Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	21
2.1.2. Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	21
2.1.3. Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	21
2.2. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE	22
2.2.1. Risques liés à une hausse des coûts de construction	22
2.2.2. Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion	22
2.2.3. Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	23
2.2.4. Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	23
2.3. RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE	24
2.3.1. Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	24
2.3.2. Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	24
2.3.3. Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	24
2.3.4. Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	24
2.4. RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE	25
2.4.1. Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	25
2.4.2. Risques liés à des éventuelles pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	25
2.5. RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES	26
2.5.1. Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe	26
2.5.2. Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales	26

2.1. RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement en constante évolution, qui comporte de nombreux risques, dont certains échappent à son contrôle. Avant d'acheter les actions de la Société, les investisseurs sont invités à examiner toutes les informations figurant dans le document d'enregistrement universel, y compris les risques décrits ci-après. La Société a examiné les risques et présente dans cette section ceux qui, selon elle, à la date du Document d'enregistrement universel, sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et sa croissance, et qui, dans ce contexte, sont importants pour prendre toute décision d'investissement. Nous attirons toutefois l'attention des investisseurs sur le fait que, en application de l'article 16 du règlement Prospectus, la liste des risques présentée dans cette section n'est pas exhaustive et que d'autres risques, actuellement inconnus ou jugés peu susceptibles, à la date du Document d'enregistrement universel, d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et son développement, peuvent exister ou pourraient survenir.

Le tableau ci-après résume les principaux facteurs de risque identifiés par la Société et indique, pour chacun d'eux, la probabilité de leur survenance ainsi que leur impact négatif sur la Société à la date de dépôt du Document d'enregistrement universel, en tenant compte des actions et mesures de maîtrise mises en place par la Société à la date de dépôt du Document d'enregistrement universel. La probabilité de survenance et l'ampleur de leur impact négatif est évaluée sur trois niveaux (« faible », « moyen » et « fort »). Dans chacune des six catégories identifiées par la Société, les risques ont été classés en fonction de cette classification, les risques avec la probabilité de survenance la plus élevée et l'impact négatif le plus élevé étant placés en premier.

		Impact	Probabilité
2.1	Risques liés aux évolutions de l'environnement		
	Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	Fort	Moyen
2.1.1			
	Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	Moyen	Faible
2.1.2			
	Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
2.1.3			
2.2	Risques liés à l'activité du Groupe		
	Risques liés à une hausse des coûts de construction	Moyen	Fort
2.2.1			
	Risques liés à l'activité de promotion	Moyen	Moyen
2.2.2			
	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	Moyen	Moyen
2.2.3			
	Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
2.2.4			
2.3	Risques relatifs à la situation financière du Groupe		
	Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	Moyen	Faible
2.3.1			
	Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	Moyen	Moyen
2.3.2			
	Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	Moyen	Faible
2.3.3			
	Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	Moyen	Moyen
2.3.4			
2.4	Risques juridiques et liés à l'informatique		
	Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Faible	Faible
2.4.1			
	Risques liés à des éventuelles pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Moyen	Faible
2.4.2			
2.5	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe		
	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe	Moyen	Faible
2.5.1			
	Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe	Moyen	Fort
2.5.2			

2.1.1. Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe

L'activité du Groupe est dépendante des évolutions de la conjoncture économique et plus spécifiquement du marché immobilier ainsi que des différents secteurs dans lesquels il opère (promotion de logement neufs, rénovation de logements anciens, investissements locatifs en immobilier d'entreprise, asset management et gestion réglementée). Chaque secteur répond à une dynamique cyclique. Ces dynamiques n'étant pas toujours synchronisées, il se peut que la part de chaque secteur dans le volume d'activité du Groupe soit amenée à fluctuer selon ces tendances cycliques d'une part, et que chaque secteur réagisse de façon différente aux évolutions du marché immobilier ou du climat économique d'autre part. Le fait que le Groupe opère sur plusieurs secteurs du marché de l'immobilier permet néanmoins de faire face aux variations de marché et plus généralement du climat économique.

Par exemple, dernièrement, la hausse des taux d'intérêt a eu un impact négatif sur la capacité d'emprunt des ménages et a ralenti le rythme de commercialisation des lots dans le cadre de l'activité de promotion immobilière résidentielle du Groupe.

Cette hausse des taux d'intérêt provoque une augmentation des rendements obligataires qui peut déclencher des arbitrages chez certains investisseurs entre l'immobilier et d'autres typologies d'investissements.

De plus, il en résulte que le Groupe pourrait ne pas toujours être en mesure de mener à bien sa stratégie en matière d'acquisition, de développement, d'exploitation et enfin de cession. De même, il se peut que certains projets soient différés voire abandonnés selon les fluctuations du marché de l'immobilier.

Le Groupe fait régulièrement appel à des experts qui assurent une veille économique lui permettant de suivre les évolutions de l'environnement économique (et plus spécifiquement les évolutions du marché immobilier) dans lequel le Groupe évolue et de mesurer les implications et conséquences de ces évolutions en termes de résultats et d'activité.

2.1.2. Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe

La concurrence à laquelle est exposée le Groupe diffère selon la zone géographique où sont concentrées les activités du Groupe.

Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par les sociétés de gestion de portefeuille ATLAND Voisin et My ShareCompany, filiales d'ATLAND), la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, tant au niveau de la collecte (auprès de particuliers ou d'institutionnels) qu'au niveau du sourcing immobilier qui pourrait, dans un contexte stabilisé du marché immobilier, renchérir le prix de certains actifs.

Dans le cadre de l'activité de promotion résidentielle (portée par la société ATLAND Résidentiel), et de financement participatif (portée par la société Fundimmo), la concurrence s'exerce essentiellement en Île-de-France, zone géographique généralement privilégiée par ATLAND Résidentiel et la plus représentée parmi les projets financés par Fundimmo. Or, la part

de marché d'ATLAND Résidentiel Île-de-France est proche de 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue avec une stratégie plutôt axée sur la vente en bloc en 2^{ème} et 3^{ème} couronne.

La concurrence avec d'autres acteurs du secteur de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur les revenus du Groupe, sur sa capacité à développer ses activités d'investissement ou de gestion pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

Dans ce contexte concurrentiel, la réussite du Groupe réside dans son modèle multimétiers et multigéographique, dans sa capacité à répondre à la demande actuelle et anticiper les besoins futurs afin de proposer une offre adaptée aux évolutions du marché immobilier.

Le Groupe veille à élaborer une stratégie évolutive et des mesures ciblées dans chaque secteur où il intervient afin de réduire l'impact de ces risques concurrentiels.

2.1.3. Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque

Dans ce contexte concurrentiel, la réputation du Groupe peut avoir un impact significatif sur ses activités. En effet une atteinte à l'image du Groupe, à la suite d'un défaut de qualité, d'un accident ou encore d'une campagne de dénigrement pourrait ternir son image de marque et engendrer ainsi des effets négatifs sur sa capacité à poursuivre ses activités de promotion, d'investissement ou de gestion pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

Pour son activité d'*asset management* (portée par les sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo), en cas de défaillance sérieuse, réelle ou alléguée, dans la qualité des services que le Groupe rend, ce dernier serait exposé à un risque d'image et de réputation qui pourrait impacter sa capacité de collecte et de sourcing.

Une surveillance accrue des médias et réseaux sociaux est assurée quotidiennement par le Groupe ainsi que par une agence de presse extérieure afin de réduire le risque d'atteinte à la réputation et à l'image du Groupe. Outre cette veille média, des revues de presse sont régulièrement rédigées afin de suivre sa réputation médiatique.

L'image de marque pourrait aussi être ternie par des révélations de fraude, de corruption et de délit d'initié. Afin de prévenir tout délit d'initié, le Groupe établit, conformément à la réglementation, une liste d'initiés et informe les collaborateurs de leur inscription sur cette liste. Le Groupe a également renforcé son dispositif LCB-FT et poursuit des campagnes régulières de sensibilisation au risque de fraude et aux risques de cybersécurité.

2.2. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

2.2.1. Risques liés à une hausse des coûts de construction

La disponibilité, en quantités suffisantes et à des coûts abordables, des matériaux de construction est un sujet de préoccupation majeur pour le Groupe. Ce risque comporte une dimension à court terme, tout d'abord dans les zones tendues, en particulier celles où de grands projets urbains prennent leur essor (Métropole du Grand Paris, JO 2024...). Ce risque s'est accéléré du fait du conflit entre la Russie et l'Ukraine et touche plus particulièrement les métaux et certains produits manufacturés.

Ainsi, une hausse des coûts de construction est d'ores et déjà observée. À moyen ou long terme, il est probable que le maintien du rythme de consommation des ressources nécessaires à la construction aura un effet sur leur disponibilité et leur prix et par construction sur les marges et sur la rentabilité des opérations. Les modes constructifs actuels exercent une pression sur les ressources comme le gypse (pour le plâtre), le calcaire (ciment et béton) ou le sable (béton et verre). De manière plus générale, ATLAND, comme d'autres acteurs économiques, est conscient que les modes de production strictement linéaires ne sont pas soutenables sur les plans économique et écologique et pourraient présenter de ce fait un risque vis-à-vis du modèle économique de l'entreprise.

2.2.2. Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion

Risques liés aux acquisitions, à l'offre foncière et à son évolution en termes de prix

Les acquisitions du Groupe sont de deux types : d'une part des acquisitions de terrains pour compte propre et d'autre part des acquisitions d'actifs immobiliers (immeubles, parcs industriels ou commerciaux, etc.) pour les véhicules gérés (SCPI, véhicules institutionnels, etc.) ou pour compte propre.

Pour ces deux typologies d'acquisition, le Groupe pourrait être confronté à une pénurie, une raréfaction ou à un renchérissement du foncier et/ou des actifs notamment dû à une forte concurrence. L'augmentation du prix du foncier se traduirait par un impact sur le prix de revient des bâtiments, ce qui pourrait dégrader ses plus-values ainsi que la rentabilité des investissements.

Les acquisitions se font dans le cadre de Comités d'engagement et systématiquement avec l'aide et le conseil de professionnels, permettant une détection des risques inhérents aux fonciers ou actifs immobiliers.

Risques liés au développement d'un projet et à l'activité de promotion immobilière

Les risques en amont du développement d'un projet immobilier sont multiples, quelle que soit la nature du projet.

Les activités de promotion immobilière (résidentielle ou tertiaire) sont soumises à divers aléas administratifs, techniques, commerciaux, fiscaux, économiques ainsi qu'à la défaillance éventuelle de partenaires ou de sous-traitants, notamment :

L'activité de promotion immobilière est subordonnée à la disponibilité et à la capacité du Groupe à identifier et acquérir des terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les programmes du Groupe ;

- les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au Groupe par les personnes publiques et peuvent entraîner un accroissement des coûts et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;
- le Groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier, qu'ils soient liés aux difficultés avec les élus ou aux recours déposés ;
- des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la

livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, contraintes techniques inattendues, conditions climatiques exceptionnelles, survenance d'un sinistre en cours de chantier, défaillance d'un sous-traitant etc. ;

- le Groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces et est exposé au risque d'accroissement de ses coûts de construction. De fait, en période de tension sur les prix des matières premières. Il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix sur les coûts de construction ;
- le Groupe pourrait être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux ;
- le Groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une précommercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération plus particulièrement dans un contexte de hausse du coût du crédit et d'une nécessité d'ajustement rapide du taux d'usure ou constater un ralentissement du rythme de commercialisation des lots d'une opération ; et
- le Groupe pourrait faire l'objet d'actions ou de contentieux au titre de malfaçons dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, du non-respect des dispositions légales ou réglementaires, de la validité des permis de construire obtenus ou de toute défaillance ou irrégularité dans la qualité des services rendus.

La réalisation d'un ou plusieurs de ces événements pourrait avoir un impact défavorable significatif sur l'équilibre financier d'un projet.

Afin de limiter ces risques, le Groupe opère un suivi régulier de l'avancement des projets, via des visites de chantiers, des réunions avec ses fournisseurs et des reportings. Le Groupe procède avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols, des sous-sols et des constructions existantes, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Le Groupe exige également des cédants qu'ils communiquent l'ensemble des risques environnementaux dont ils ont connaissance. Néanmoins, le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure d'éviter l'ensemble des risques significatifs relatifs à l'élimination des déchets toxiques, à la réhabilitation et au suivi des sites et autres enjeux relatifs à l'environnement et susceptibles d'affecter les biens dont il est ou a été propriétaire.

De plus, dans le cadre de la réalisation des travaux de construction, le Groupe sélectionne essentiellement les entreprises par appels d'offres, ce qui est destiné à maîtriser le prix de revient des opérations et s'assurer de la solvabilité de l'entreprise et de ses sous-traitants.

Enfin, en ce qui concerne le risque de commercialisation, toute opération de promotion immobilière résidentielle est systématiquement lancée avec un niveau de pré-commercialisation compris entre 30 et 40 %, soit une fois les autorisations administratives obtenues et une fois le prix de revient maîtrisé par les appels d'offre.

Risques liés aux investissements et arbitrages

L'investissement immobilier est un métier capitalistique qui, mal maîtrisé, peut engendrer des pertes de valeur, des dépenses imprévues, des pertes de loyers, des impayés, ou tout autres éléments négatifs qui peuvent affecter de manière significative les résultats ou la situation financière du Groupe.

La société tenait en 2023 pour ATLAND un Comité d'investissement pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 million d'euros, dont le rôle est décrit à la section 3.2.8 du présent document.

Différents comités d'engagement ont lieu avant l'engagement financier de la Société et ses filiales (promesse, acquisitions, etc.).

2.2.3. Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers

La valeur du patrimoine immobilier détenu en propre par le Groupe, est soumise à des facteurs de risque (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.), dont certains ne sont pas sous son contrôle. Par exemple, une remontée des taux de capitalisation aurait pour conséquence la baisse de la valeur des actifs immobiliers avec des impacts potentiels sur la politique d'arbitrage, les résultats et les ratios financiers du Groupe.

Le Groupe est également soumis au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par des experts, à la suite d'une modification des hypothèses retenues lors de l'acquisition et du développement d'un projet. La constatation d'une modification de ces hypothèses entraînerait la réévaluation, à la hausse ou à la baisse par les experts, de la valeur du patrimoine immobilier.

Le Groupe dispose d'un département asset & property management dont l'un des rôles consiste à gérer le parc immobilier (gestion technique, administrative, relation preneur, etc.) afin d'optimiser les revenus locatifs et la valorisation des actifs.

A titre d'exemple, une variation de 5% des valeurs d'expertises des actifs détenus en direct par le Groupe aurait un impact de 4,8 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2023.

2.2.4. Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion

Risques liés aux locataires

Sur son patrimoine immobilier détenu en propre, ATLAND est exposée aux risques de défaillance de ses locataires. Le versement de loyers par les locataires est dépendant de la solvabilité de ces derniers. Ce risque est encore plus pertinent si le Groupe se retrouve dans une situation de dépendance vis-à-vis d'un locataire (lorsque celui-ci représente une proportion très importante des loyers perçus).

Un défaut de paiement de la part des locataires entraînerait un manque à gagner en termes de résultats.

ATLAND tend donc à minimiser ce risque en retenant des entreprises de premier rang.

De plus, le Groupe est exposé au risque de non-renouvellement des baux ou pourrait, à cause d'une évolution défavorable du marché immobilier, ne pas réussir à les renouveler à des conditions équivalentes. Il en résulterait alors une augmentation du taux de vacance et une dégradation de ses résultats.

À ce titre, les baux signés par le Groupe présentent des caractéristiques destinées à limiter le risque de forte variation des revenus locatifs :

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) ;
- le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC – ILC et ILAT.

Risques liés au non-renouvellement des mandats de gestion

La société ATLAND Voisin est une des filiales d'ATLAND. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), elle réalise son activité à travers la gestion de SCPI, d'OPCI et de mandats pour comptes de tiers.

Au 31 décembre 2023, les mandats de gestion des SCPI Epargne Pierre, Epargne Pierre Europe et Immo Placement contribuent pour 85% au chiffre d'affaires d'ATLAND Voisin. Si les associés de ces SCPI demandaient un vote en assemblée générale en vue d'un changement de société de gestion, et que les résultats de ce vote étaient défavorables à ATLAND Voisin, cela aurait un impact significatif sur les résultats du Groupe.

Si la probabilité de ce risque est faible, notamment en raison de la forte dispersion du capital des SCPI entre une multitude d'associés et des liens étroits que la société de gestion entretient avec les SCPI qu'elle gère, l'impact en termes de baisse de revenus serait élevé.

2.3. RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

2.3.1. Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe

Le Groupe pourrait avoir des difficultés à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance : perte de confiance des investisseurs, refus des banques d'accorder de nouvelles lignes de crédit, conditions moins favorables ou encore difficultés à se financer sur les marchés de capitaux.

Toutefois, l'actionnariat de la Société est composé en majorité d'actionnaires historiques et le Groupe s'appuie sur des partenaires bancaires de longue date, ce qui lui permet de limiter les risques de ne pas parvenir à financer sa croissance. En outre, le Groupe dispose de 86 M€ de trésorerie au 31 décembre 2023 (contre 129 M€ au 31 décembre 2022) dont près de 53 M€ mobilisables rapidement.

2.3.2. Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe

Les risques liés au niveau d'endettement du Groupe pourraient être multiples, notamment :

- › réduction de la capacité d'investissement du Groupe en raison d'une augmentation des sommes dues au titre de ses emprunts ;
- › réduction de la capacité du Groupe à profiter d'un climat économique favorable ;
- › limitation de la capacité du Groupe à mobiliser des financements supplémentaires ou à bénéficier de conditions de financement favorables ; et
- › dépendance vis-à-vis d'un établissement bancaire.

Le Groupe adopte une politique financière prudente, en diversifiant ses partenaires bancaires, ses sources de financement et en lissant ses échéances dans le temps, le Groupe limite les risques liés à son niveau d'endettement net dont le montant a augmenté de 93,5 M€ au 31 décembre 2022 à 108,6 M€ au 31 décembre 2023 (hors IFRS 16).

2.3.3. Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires

Les financements bancaires affectés aux actifs du Groupe sont généralement assortis d'obligations de respect de covenants usuels tels que le ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR), et de remboursement du capital de la dette (DSCR) calculés sur les états financiers consolidés et/ou sociaux. En cas de non-respect de ses engagements financiers, le Groupe pourrait faire face à une demande de remboursement anticipé de la dette et le cas échéant subir une prise de possession des actifs si la dette faisait l'objet d'une sûreté.

Ce non-respect des clauses et des covenants bancaires pourrait avoir un impact sur le résultat du Groupe, sa réputation ainsi que sa capacité à assurer dans le long terme sa croissance et son développement.

Le Groupe a toujours satisfait à l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenants que ce soient sur des financements immobiliers ou corporate.

2.3.4. Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe

Le Groupe, ayant souscrit à des emprunts et des dettes à taux variables auprès d'établissements de crédit, est exposé aux risques de fluctuations des taux d'intérêt qui pourraient induire une augmentation significative de ses obligations. Cela aurait un effet défavorable sur le résultat du Groupe, notamment en raison d'une augmentation du montant de ses charges financières.

La stratégie du Groupe a toujours été d'utiliser des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt (hors dette court-terme promotion et rénovation). Ces contrats font l'objet d'une évaluation externe.

La stratégie d'acquisition d'ATLAND s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, ATLAND souscrit, sur une durée de 3 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

- › soit un contrat d'échange de taux de type Swap/Floor, Tunnel ;
- › soit une couverture de taux de type cap.

Au 31 décembre 2023, la position de taux est couverte à 71 % contre un peu moins de 86 % au 31 décembre 2022.

2.4. RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE

2.4.1. Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe

Risques liés aux évolutions de règles fiscales

Le Groupe est soumis aux évolutions des normes et règles fiscales, notamment en matière de TVA ou d'impôt sur les sociétés. Une modification des taux de TVA ou d'impôt sur les sociétés pourrait avoir une incidence négative sur les résultats du Groupe.

L'activité de promotion portée par ATLAND Résidentiel est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers (loi Pinel notamment). Une modification défavorable de ces dispositifs aurait des effets négatifs sur le résultat du Groupe ainsi que sur le déploiement et la croissance de son activité. Cependant, la part de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) vendus auprès d'investisseurs respectant ces dispositifs fiscaux reste faible.

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à l'encontre du Groupe. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent à son contrôle. Toute modification de celles-ci ou la perte du bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation financière et les perspectives du Groupe. En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction juridique, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes d'ATLAND à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

De plus, le Groupe est susceptible d'être concerné par des procédures judiciaires, notamment de contentieux, en réponse à des malfaçons, des manquements à des obligations, des défaillances, des accidents, au non-respect de la validité de différents permis et autorisations etc., étant précisé que la Société pourrait néanmoins se retourner contre l'intervenant responsable de ces malfaçons ou défaillances. Ces procédures auraient un impact sur l'image du Groupe ainsi que sur son résultat, puisqu'elles le forceraient à verser des montants pouvant être parfois significatifs. Ces risques juridiques font l'objet d'un suivi et d'analyses régulières de la part du service juridique. De plus, certains risques relatifs à des opérations de promotion immobilière sont potentiellement couverts dans le cadre des assurances prises pour la réalisation de ces opérations. Notamment, la Société met systématiquement en place dans le cadre des opérations de promotion des assurances Dommages Ouvrage (DO), Tous Risques Chantiers (TRC) et Constructeur Non Réalisateur (CNR). La Société souscrit également annuellement une assurance Responsabilité Civile Promoteur.

Afin de gérer ce risque, le Groupe réalise des veilles réglementaires et juridiques régulières et s'appuie sur des professionnels juridiques (juristes de la Société, avocats et conseils externes).

À la date du présent document, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure en cours ou menaces de procédures dont le Groupe a connaissance) qui n'aurait pas fait l'objet d'une provision chez ATLAND et ses filiales, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité.

2.4.2. Risques liés à des éventuelles pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe

Les risques informatiques de perte, de vol ou de piratage de données, peuvent avoir un impact sur la notoriété de la Société et la confiance de ses clients et investisseurs. Le Groupe est en effet amené à manipuler des données sensibles et confidentielles.

L'autre risque concerne la destruction physique, partielle ou totale de ses systèmes et données informatiques ce qui entraînerait une perturbation dans les flux d'informations.

Le Groupe dispose d'un système d'information, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de mesures a été pris et permet de limiter le risque de pertes de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai. Le Groupe a notamment recours à un sous-traitant de façon à dupliquer l'intégralité des données et assurer par ce biais une sauvegarde externe de ses données.

2.5. RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

2.5.1. Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe

Les enjeux sociaux et RH font peser le risque d'une détérioration du capital humain à l'échelle du Groupe. Ces risques résident en :

- › la disparition ou l'absence prolongée de son Président cofondateur Georges Rocchietta, qui pourrait avoir un impact sur les décisions stratégiques, l'organisation du Groupe et plus généralement toute décision importante dans la vie du Groupe ;
- › la capacité du Groupe à retenir ses talents : le Groupe dépend de certains dirigeants clés dont le départ pourrait nuire à sa capacité à réaliser ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante (Comité de Management) bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats. Les dirigeants concernés sont principalement les membres du Comité de Management ;
- › la difficulté à maintenir dans le temps les compétences de ses collaborateurs dans un contexte de croissance des effectifs et d'acquisition de sociétés externes ;
- › le défi que représentent l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs ;
- › les aléas personnels imprévisibles relatifs aux collaborateurs (arrêt, déménagement, etc.) ; et
- › une inadéquation entre rémunération et résultat d'un dirigeant.

Afin de se prémunir contre ces enjeux ressources humaines, le Groupe a diversifié ses sources et ses techniques de recrutement en impliquant toujours plus de collaborateurs dans les processus de recrutement. S'agissant de la rémunération, le Groupe est très vigilant à avoir une politique de rémunération en adéquation avec les standards de marché et réalise des benchmarks de manière régulière. Concernant la formation, le Groupe veille au respect des formations réglementaires et propose régulièrement des formations de développement des compétences à ses collaborateurs. En matière d'intégration, des séminaires d'entreprise et autres événements de Groupe permettent une intégration des nouveaux collaborateurs tout en renforçant la cohésion des équipes existantes. De plus, le Groupe met à disposition de ses collaborateurs un ensemble d'équipements et de services permettant d'accroître le bien-être dans l'espace de travail et ainsi garantir des conditions de travail agréables.

Une politique d'identification et de rétention des jeunes talents a également été mise en place à travers différents moyens d'action (dont des actions gratuites).

Enfin le Comité des rémunérations et des nominations a mis en place un plan de succession à M. Georges Rocchietta en cas d'absence exceptionnelle, ou prolongée à l'incapacité à exercer.

2.5.2. Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales

Les actifs sont potentiellement exposés aux effets du changement climatique. Le Groupe doit prendre en compte l'aggravation des phénomènes climatiques qui affectent les usagers et pourraient avoir un impact direct sur l'état et donc la valeur des actifs construits, gérés ou détenus par le Groupe.

La construction, la détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations sanitaires et environnementales. Le secteur de l'immobilier en France est responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Le renforcement des règles applicables pourrait entraîner la nécessité d'engager des dépenses de mises aux normes, des travaux plus conséquents, pouvant aller jusqu'au redéveloppement voire à une révision complète des techniques de construction et de revalorisation. Par exemple une obligation de réduction des émissions de gaz à effet de serre entraînerait un surcoût significatif des prix de revient. Si ces investissements ne sont pas anticipés et maîtrisés, ils peuvent affecter les résultats ou la situation financière du Groupe et entraver son développement.

De plus, les actifs du Groupe pouvant être sujets à des problèmes sanitaires, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations, ce qui aurait un impact négatif sur son image, son résultat ainsi que sur son activité.

Dans ses activités de promotion et de développement clé-en-main, le Groupe privilégie des constructions permettant de répondre aux normes environnementales existantes mais aussi d'obtenir des certifications environnementales. En ce qui concerne la sécurité, le Groupe a recours à des veilles techniques et des suivis des installations techniques, qui lui permettent aussi d'assurer la conformité des immeubles aux normes sanitaires et sécuritaires nouvelles.

Les certifications environnementales mises en œuvre par le Groupe sont détaillées à la section 4 du présent document.



3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3.1. ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	28
3.1.1. Choix du code de référence	28
3.1.2. Modalités d'exercice de la Direction générale	28
3.1.3. Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société	29
3.2. FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DU CONSEIL ET DES COMITÉS	29
3.2.1. Règlement intérieur	29
3.2.2. Composition du Conseil d'administration	29
3.2.3. Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés	31
3.2.4. Nomination et durée des mandats	32
3.2.5. Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation	32
3.2.6. Mandats dans d'autres sociétés	33
3.2.7. Comité des comptes et de l'audit	35
3.2.8. Comité des investissements	35
3.2.9. Comité des rémunérations et des nominations	36
3.2.10. Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration	37
3.2.11. Évaluation du Conseil d'administration	37
3.2.12. Gestion des conflits d'intérêts	37
3.2.13. Conventions courantes conclues à des conditions normales	37
3.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	38
3.3.1. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs	38
3.3.2. Rémunération des mandataires sociaux	39
3.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	41
3.5. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.22-10-11 DU CODE DE COMMERCE	43

3.1. ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

Les informations présentées dans ce chapitre forment le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce. Ce rapport s'attache à rendre notamment compte :

- › de la composition du Conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes et des conditions de préparation (voir section 3.2.2 et 3.2.3 ci-dessous) ;
- › de l'organisation des travaux du Conseil et de ses Comités (voir section 3.2 ci-dessous) ; et
- › des rémunérations des mandataires sociaux (voir section 3.3).

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur (i) les dispositions des articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce, (ii) le rapport 2023 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, (iii) la position-recommandation AMF n° 2021-02 (mise à jour le 28 juillet 2023) relative au guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels, et (iv) le rapport d'activité de novembre 2023 du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE).

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 7 mars 2024, après examen par les Comités du Conseil des parties relevant de leurs compétences respectives, et sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024.

3.1.1. Choix du code de référence

Jusqu'au Conseil d'administration du 17 mai 2022, la Société se référait au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, modifié et publié par l'AFEP et le MEDEF en janvier 2020 (le « Code AFEP MEDEF »). Conformément à l'article L 22-10-10 4° du Code de commerce, la Société peut décider (i) soit de se référer volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, (ii) soit de définir les règles de gouvernement d'entreprise retenues en

complément des exigences requises par la loi. Le Conseil d'administration du 17 mai 2022 a décidé, à l'unanimité, de ne plus se référer à l'un quelconque des codes de gouvernement d'entreprise élaborés par les organisations représentatives des entreprises et d'appliquer les grands principes de gouvernance contenus dans son règlement intérieur en plus des dispositions légales et réglementaires.

3.1.2. Modalités d'exercice de la Direction générale

3.1.2.1. Réunification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général

À la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 22 février 2006, le mode d'administration de la Société a été modifié par adoption du mode à Conseil d'administration à la place du mode à Directoire et Conseil de surveillance.

Le choix de ce mode de gouvernance simplifié est apparu comme le plus adapté à l'organisation et au mode de fonctionnement de la Société. Il permet en effet notamment :

- › de garantir une plus grande réactivité dans l'administration et la gestion du Groupe ;
- › de faciliter les prises de décisions et la conduite stratégique du Groupe ;
- › de favoriser un dialogue dynamique et plus fluide entre la direction et le Conseil d'administration ; et
- › d'assurer une communication plus forte et cohérente.

3.1.2.2. Présidence du Conseil

Le Conseil d'administration du 22 février 2006 a nommé M. Georges Rocchietta en qualité de Président-Directeur Général de la société ATLAND et a opté pour une non-dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Depuis lors, M. Georges Rocchietta a été renouvelé sans discontinuité dans ses fonctions, et pour la dernière fois lors du Conseil du 20 mai 2021, pour une durée allant jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Il est précisé que le Président-Directeur Général n'est titulaire d'aucun contrat de travail au sein de la Société.

Il est par ailleurs indiqué que les pouvoirs de Président-Directeur Général ne connaissent pas de limitations autres que celles dictées par la loi et l'intérêt de la Société.

Le Conseil d'administration propose aux actionnaires de la Société de renouveler M. Georges Rocchietta en qualité d'administrateur pour une durée allant jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2027 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

En cas de renouvellement de M. Georges Rocchietta, le Conseil d'administration se tiendra immédiatement à l'issue de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 afin de le renouveler dans ses fonctions de Président-Directeur Général.

3.1.3. Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

3.1.3.1. Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

3.1.3.2. Opérations nécessitant l'approbation préalable du Conseil d'administration

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

3.1.3.3. Règles d'informations des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

Cette information s'effectue, outre lors de la présentation de l'activité de la Société et de ses indicateurs clés, lors de chaque Conseil en particulier au travers des rapports émis par le Comité des comptes et de l'audit.

Par ailleurs, la Direction générale, la Direction financière et la Direction juridique de la Société répondent en toute transparence et dans des délais suffisants à l'ensemble des demandes de renseignements, questions des administrateurs tant en ce qui concerne la situation financière et de trésorerie que sur les engagements de la Société et des risques encourus. Les administrateurs et les membres des Comités ont également, en vue d'accomplir leur mission, un accès direct et indépendant envers les Commissaires aux comptes de la Société pour les questionner sur toute problématique entrant dans leurs compétences et peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe.

3.2. FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DU CONSEIL ET DES COMITÉS

3.2.1. Règlement intérieur

Dans sa séance du 31 mars 2020, le Conseil d'administration a adopté un nouveau règlement intérieur du Conseil d'administration et des Comités, modifié pour la dernière fois le 23 mars 2023.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration peut être consulté sur le site Internet de la Société (<https://www.ATLAND.fr/>).

3.2.2. Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

> M. Georges Rocchietta

Président-Directeur Général

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

Demeurant à Paris (7^e), 53 avenue de Breteuil

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Diplômé de l'ESSEC MG et de l'ISG, Georges Rocchietta est le cofondateur du groupe immobilier ATLAND en 2003. Ex-Directeur général de Kaufman & Broad Développement, il a notamment participé en 1990 à la création de Park Promotion cédée à Kaufman & Broad.

> M. Patrick Laforêt

Administrateur indépendant

Né le 18 août 1952 à Châlon-en-Champagne (21)

De nationalité française

Demeurant à Dijon (21), 16 rue Michel Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2026 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (LES COMPAGNONS CONSTRUCTEURS), Patrick Laforêt a acquis en 1993 le groupe Voisin dont la société de gestion de SCPI (ATLAND Voisin) a été vendue en 2015 à ATLAND (anciennement « Foncière ATLAND »). Il prend la présidence en 2004 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon et préside le Conseil de surveillance de Dijon Football Côte-d'Or. Il dirige aujourd'hui le groupe Voisin Immobilier (promotion immobilière) à Dijon.

> Landco

représentée par **M. Olivier Piani**

Administrateur

Né le 22 janvier 1954 à Paris

De nationalité française

Demeurant à Paris (06), 91 bis rue du Cherche-Midi

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford, Olivier Piani est directeur général et fondateur d'OP Conseils, une société de conseil en immobilier et finance qu'il a créée en janvier 2016. M. Olivier Piani est également administrateur de Prologis aux USA.

> M. François Bravard

Administrateur indépendant

Né le 30 octobre 1960 à Lyon

De nationalité française

Demeurant à Lyon (69), 8 route de la Corniche

Date de première nomination : 23 mai 2023

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Diplômé de l'Institut supérieur de gestion de Paris avec MBA à la San Diego University, Monsieur François Bravard a fait toute sa carrière professionnelle dans l'immobilier, en particulier chez SMCI et Kaufman & Broad. Spécialiste en promotion et rénovation immobilière, il dirige sa propre structure d'investissement CECIL, qui intervient en France, aux Etats-Unis et au Brésil.

> Finexia

Représentée par **Mme Sophie Rocchietta**

Administrateur

Née le 17 février 1963 à Nice

De nationalité française

Demeurant à Paris (7^e), 53 avenue de Breteuil

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2026 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

> Mme Geneviève Vaudelin-Martin

Administratrice indépendante

Née le 4 décembre 1955 à Digoïn (71)

De nationalité française

Demeurant à Montceau-les-Mines (71), 15, quai du Général de Gaulle

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Avec une double formation de Juriste et de Commissaire aux comptes, Geneviève Vaudelin-Martin, qui est également diplômée d'expertise comptable, exerce parallèlement dès le début de sa carrière professionnelle les deux métiers d'Avocat et de Commissaire aux comptes avec une forte spécialité dans les métiers de l'immobilier. Ainsi, elle fut Commissaire aux comptes de 1981 à 2007 d'importants groupes immobiliers dont Les Nouveaux Constructeurs. Depuis fin 2007, elle se consacre exclusivement à son activité de Conseil et d'Assistance, auprès de clients opérant dans le secteur de l'immobilier et de l'industrie. Elle est inscrite au Barreau de Châlon-sur-Saône.

> Mme Alexa Attias

Administratrice indépendante

Née le 27 août 1976 à Enghien-les-Bains (95)

De nationalité française

Demeurant à Paris (75116), 64 rue Pergolèse

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Diplômée du Magistère de Finance d'entreprise et de gestion bancaire de l'Université de Paris I - Panthéon Sorbonne, Alexa Attias a effectué toute sa carrière en tant que conseil en Fusions & Acquisitions, tout secteur d'activité y compris l'immobilier. En 2000, elle débute sa carrière chez KPMG Corporate Finance. En 2007, elle rejoint Crédit Suisse (France) pour participer à la création de la structure de conseil en fusions et acquisitions au sein de la Banque Privée. Après six années, elle décide de valoriser son expérience en créant sa propre structure, Fuzall Corporate Finance.

➤ **Mme Evelyn Chow**

Administratrice

Née le 25 octobre 1974 à Singapour

De nationalité britannique

Demeurant à Londres (Royaume-Uni) 38 Elvaston Place – SW7 5NW

Date de première nomination : 19 mai 2016

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2025 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Diplômée d'Harvard Business School et de l'Université Ohio State, Evelyn Chow a été pendant 10 ans, à Londres, la Directrice exécutive de la société Forum Partners et membre de divers Conseils d'administration, notamment de foncières en France. À partir de 2015, elle a décidé de valoriser son expérience en accompagnant des sociétés immobilières, et notamment ATLAND, dans la recherche de financements Equity ou Dette.

➤ **Xeos**

représentée par **M. Lionel Védie de La Heslière**

Administrateur

Né le 19 août 1953 à Rouen (76) de nationalité française

Demeurant à Knokke (Belgique), Domein Tennis Gardens – Bronlaan 115

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2025 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Diplômé de l'ISG et titulaire d'une maîtrise de droit, Lionel Védie de La Heslière est le cofondateur du groupe immobilier ATLAND en 2003. En 1999, il a été le cofondateur de Park Promotion cédée en 1999 à Kaufman & Broad puis l'un des cofondateurs de Une Pièce en Plus, vendue en 2000 au Britannique Abbey Montmore.

Ces administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration du fait de leurs connaissances de l'activité et des métiers de la Société, de leurs compétences techniques et générales ainsi que de leurs aptitudes à remplir les fonctions de direction requises au sein dudit Conseil.

Il est demandé à l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de Monsieur Georges Rocchietta, de la société Landco représentée par Monsieur Olivier Piani, de Madame Geneviève Vaudelin-Martin, de Monsieur François Bravard et de Madame Alexa Attias pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Bien que la loi française n'exige plus la détention d'actions minimum par les administrateurs, les statuts de la Société imposent que chaque administrateur détienne au moins une action.

Au 31 décembre 2023, les administrateurs possédaient les actions et droits de vote suivants :

Administrateurs	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
M. Georges Rocchietta	16 458	0,37 %	32 590	0,47 %
Landco	1 689 406	37,87 %	3 319 326	47,37 %
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	5 000	0,11 %	10 000	0,14 %
Patrick Laforêt	87 500	1,96 %	147 500	2,10 %
Finexia	481 887	10,80 %	867 397	12,38 %
Mme Evelyn Chow	650	0,01 %	650	0,01 %
Mme Alexa Attias	5	0,00 %	5	0,00 %
Xeos	446 312	10,01 %	446 312	6,37 %
M. François Bravard	202 137	4,53 %	202 137	2,88 %
Total	2 929 192	65,66 %	5 025 917	71,72 %

3.2.3. Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 7 mars 2024, a statué sur sa politique de mixité et de diversité, notamment des profils, français et internationaux, tout en veillant à mettre en place un équilibre entre les différentes parties prenantes de la Société.

Aussi, le Conseil poursuit son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants.

Compte tenu de la structure de détention du capital de la Société et des enjeux stratégiques et opérationnels de cette dernière, la composition actuelle du Conseil et de ses Comités spécialisés est apparue équilibrée et satisfaisante.

La loi 2011-103 du 27 janvier 2011 prévoit des règles de représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'administration et impose depuis le 1^{er} janvier 2017 une présence de 40 % d'administrateur de chaque sexe.

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration tel que décrit ci-dessus est composé de quatre femmes et cinq hommes, soit une représentativité féminine de 44 %.

3.2.4. Nomination et durée des mandats

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. La durée de leurs mandats, conformément à l'article 12 des statuts, est de trois années.

Il est rappelé que la Société n'a pas choisi de mécanisme de renouvellement de ses administrateurs par roulement, la durée de leurs mandats étant inférieure à quatre ans et lesdits mandats arrivant à échéance lors d'exercices différents.

3.2.5. Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation

Le Conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 7 mars 2024, à l'évaluation annuelle de l'indépendance des administrateurs. À la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte quatre administrateurs indépendants, c'est-à-dire des administrateurs dont la situation est conforme aux critères suivants :

- › ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, salarié ou administrateur de la société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- › ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- › ne pas être (ou être lié directement ou indirectement) à un client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :
 - significatif de la Société ou de son groupe ;
 - ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- › ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou être lié directement ou indirectement à l'une de ces personnes ;
- › ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- › ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

À ce titre, les administrateurs indépendants membre du Conseil d'administration sont au nombre de quatre (44 % au 31 décembre 2023), à savoir :

- › M. François Bravard ;
- › Mme Alexa Attias ;
- › Mme Geneviève Vaudelin-Martin ; et
- › Monsieur Patrick Laforêt.

Lors de sa séance du 7 mars 2024, le Conseil d'administration qui a attaché une attention particulière aux critères d'indépendance liés d'une part (i) à la notion de relations d'affaires significatives et d'autre part (ii) à la durée des mandats d'administrateurs supérieurs à 12 ans :

- › a retenu pour le critère relatif à la part significative de l'activité, le seuil de 35 % des revenus personnels annuels ; et
- › a estimé que le critère de la durée de mandat n'est pas en soi suffisant pour faire perdre à Madame Geneviève Vaudelin-Martin l'indépendance qui n'a jamais cessé d'être la sienne. D'une part, le Conseil a pris acte de la richesse de la contribution de Madame Geneviève Vaudelin-Martin aux travaux du Conseil et des comités dont elle est membre, et a constaté que celle-ci est renforcée par sa capacité à inscrire son analyse des décisions et enjeux dans un temps long, élément essentiel de l'appréciation de la stratégie dans un groupe contrôlé. A cet égard, le Conseil a estimé que la présence de membres indépendants disposant de cette expérience, aux côtés de membres ayant rejoint le Conseil plus récemment, contribue à l'équilibre et à la diversité du Conseil ainsi qu'à la richesse et à la profondeur des échanges. D'autre part, le Conseil a pris en compte avec attention la personnalité, le parcours, le profil et la situation professionnelle et personnelle de Madame Geneviève Vaudelin-Martin et a conclu ainsi à l'absence d'impact de la durée de son mandat sur son intégrité, sa compétence, son implication et sa liberté de jugement dans l'accomplissement de sa mission d'administrateur.

À la connaissance de la Société, aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

3.2.6. Mandats dans d'autres sociétés

3.2.6.1. Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe ATLAND
Georges Rocchietta	ATLAND	SA	Président Directeur Général	16/05/2018	juin-24	x	x
	FINEXIA	SARL	Président	17/04/1990	indéterminée		x
	QUANTUM RESIDENTIAL	SARL	Gérant	03/10/2003	indéterminée		x
	RACING LEASE	SARL	Gérant	26/05/2011	indéterminée		
	PARIS OFFICE PARTNERSHIP	SAS	Président	09/11/2016	indéterminée		x
	MP LOG	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	NEGOCAR	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	FINANCIERE QUATTRO	SC	Co-gérant	14/11/2017	indéterminée		
	FINANCIERE DE PARTICIPATIONS	SARL	Gérant	30/01/2018	indéterminée		x
	IMMOBILIERE QUATTRO	SCI	Co-gérant	08/07/2020	indéterminée		
	QUATTRO PARADISIO	SNC	Gérant	10/02/2020	indéterminée		
	GL FRG	SAS	Président du Conseil de Surveillance Membre du Directoire	30/01/2018	janv-23		x
	CONCHA	SARL	Co-gérant	30/01/2018	indéterminée		x
	ATLAND VOISIN	SAS	Président du Conseil de Surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	MY SHARE COMPANY	SAS	Membre du Conseil de Surveillance	24/11/2017	05/12/2026		
	MARIANNE DEVELOPPEMENT	SAS	représentant de FINEXIA, membre du Directoire	21/10/2020	indéterminée		x
	FUNDIMMO	SAS	Président du Conseil de surveillance	04/07/2019	indéterminée		x
FUNDIMMO GROUP	SAS	Président du Conseil de surveillance	15/12/2022	indéterminée		x	
FUNDIMMO ASSET MANAGEMENT	SAS	Président du Conseil de surveillance	13/12/2023	indéterminée		x	
Lionel Védie de La Heslière	ATLAS	SAS	Président XEOS, représentée par LVH	30/06/2000	indéterminé		
	ATLAND	SA	Représentant permanent de XEOS, Administrateur	22/02/2006	juin-25	x	x
	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/2003	Indéterminée		
	FENEK	SARL	Co-gérant	29/03/2023	indéterminée		
	SILICA	SAS	Représentant de XEOS, Président	20/05/2019	indéterminée		
	FINATLAS	SCI	Représentant de XEOS, Gérant	01/01/2016	indéterminée		
	ETXEA	SCI	Co-gérant	24/02/2023	indéterminée		
Geneviève Vaudelin-Martin	EMILE AUGIER	SCI	Co-gérant	27/04/1994	Indéterminée		
	ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2012	juin-24	x	x
	FUNDIMMO GROUP	SAS	Membre du Conseil de surveillance	15/12/2022	indéterminée		x
	FUNDIMMO	SAS	Membre du Conseil de surveillance	28/07/2023	indéterminée		x
	FUNDIMMO ASSET MANAGEMENT	SAS	Membre du Conseil de surveillance	13/12/2023	indéterminée		x
ATLAND VOISIN	SAS	Membre du Conseil de Surveillance	24/09/2015	indéterminée		x	
Geneviève VAUDELIN MARTIN							
Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAONE (Saône et Loire)	Liberal	Professionnel libéral		21/12/2005	indéterminée		
Alexa Attias	FUZALL CORPORATE FINANCE	SAS	Présidente	17/10/2013	indéterminée	x	
	MOBILITAS	SA	Membre du Conseil de surveillance	24/11/2022	juin-28		
	SCI POISSONNIERE	SCI	Co-gérant	13/06/2022	indéterminée		
Evelyn Chow	ATLAND	SA	Administrateur	13/05/2015	juin-24	x	x
	ATLAND	SA	Administrateur	19/05/2016	juin-25	x	x
Sophie Rocchietta	ATLAND	SA	Représentant de FINEXIA, Administrateur	23/05/2023	juin-26	x	x
	IMMOBILIERE QUATTRO	SCI	Co-gérant	15/12/2005	indéterminée		
	FINANCIERE QUATTRO	SC	Co-gérant	14/11/2017	indéterminée		
	QUATTRO PARADISIO	SNC	Gérant	10/02/2020	indéterminée		
Patrick Laforêt	LETAP	SC	Gérant	02/08/2002	indéterminée		
	S 2 I	SAS	Président du Conseil de Surveillance	01/03/2013	déc-24		
	RUE DE JOUVENCE.V	SARL	Gérant	02/05/2005	indéterminée		
	L'ARENE	SC	représentant du Gérant LETAP	11/10/2010	indéterminée		
	VILLAGE EXPO	SCI	Gérant	15/02/1984	indéterminée		
	ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin-26	x	x

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe ATLAND
François BRAVARD	CECIL	SARL	Gérant	10/05/2005	indéterminée		
	GESTION DYNAMIQUE	SAS	Président	29/07/2010	indéterminée		
	SCI STEPHIMMO	SCI	Représentant de Gestion dynamique, Gérant	01/09/2005	indéterminée		
	ATCP	SARL	Gérant	29/08/2005	indéterminée		
	CHAMBUIS	SCCV	Représentant de Cecil, Gérant	04/06/2018	indéterminée		
	SCI TOURNETTE	SCI	Représentant de Cecil, Gérant	20/09/2016	indéterminée		
	SCI B&B	SCI	Co-gérant	05/11/2012	indéterminée		
	CASEHITA	SCI	Gérant	22/11/2010	indéterminée		
	SCI FD 90	SCI	Gérant	19/02/2013	indéterminée		
	SCI DES 2 SAVOIES	SCI	Co-gérant	13/12/2019	indéterminée		
	LA FORCLE	SCI	Gérant	27/08/2010	indéterminée		
	SNC 58 GARE	SNC	Représentant de Cecil, Gérant	27/01/2022	indéterminée		
	TDL	SC	Gérant	11/01/2021	indéterminée		
	GRAM GROUP	Inc	Président	02/07/1905	indéterminée		
ATLAND	SA	Administrateur	22/03/2022	juin-24	x	x	
Olivier Piani	COVIVIO	SA	Administrateur	17/04/2019	juin-27		
	PROLOGIS	SA	Administrateur				
	GROSVENOR EUROPE	SA	Administrateur				
	YAM INVEST	SA	Administrateur				
	ATLAND	SA	Représentant de Landco, Administrateur	23/05/2023	juin-24	x	x

3.2.6.2. Mandats et fonctions échus exercés au cours des cinq dernières années

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration
Georges Rocchietta	COFINIMUR I	SA	Représentant permanent de ATLAND administrateur	17/11/2011	18/12/2019
	ATLAND ENTREPRISES	SARL	Gérant	15/12/2005	31/10/2019
	ATLAND LANESTER ARCIBIA	SARL	Gérant	01/01/2009	24/01/2022
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/2007	22/07/2022
	MANHOOD	SAS	Représentant permanent de ATLAND Président	05/02/2015	29/01/2020
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de ATLAND Président	12/03/2018	02/06/2022
	ESPACE VIE BALLANCOURT	SAS	Président	30/01/2018	31/03/2023
	LUAN GRAMONT	SCI	Gérant	04/12/2007	31/05/2023
	MONTREUIL REPUBLIQUE	SCI	Gérant	09/11/2016	31/03/2020
	GL FRG	SAS	Président du Conseil de Surveillance Membre du Directoire	30/01/2018	30/01/2023
Lionel Védie de La Heslière	Néant				
Geneviève Vaudelin-Martin	BASSAC (ancienne dénomination LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	SA	Administrateur	15/05/2020	01/06/2022
Alexa Attias	Néant				
Eve Chow	Néant				
Sophie Rocchietta	Néant				
Olivier Piani	Néant				
Patrick Laforêt	SEM	SC	Représentant de S 2 I Administrateur	19/09/2016	31/12/2022

3.2.7. Comité des comptes et de l'audit

Attributions

Le Comité des comptes et de l'audit, aux réunions duquel les Commissaires aux comptes sont invités à participer (lors des réunions traitant de l'examen du processus d'élaboration de l'information financière et de l'examen des comptes, afin de rendre compte de l'exécution de leur mission et des conclusions de leurs travaux), est chargé, sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil d'administration de la Société, des missions suivantes :

- › examiner les comptes soumis au Conseil d'administration, et assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, notamment les évaluations et choix comptables retenus et leur caractère approprié aux situations que ces comptes retracent ; et le cas échéant formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- › évaluer l'efficacité du contrôle interne et des systèmes de gestion des risques ;
- › suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission ;
- › s'assurer de l'indépendance et de l'objectivité des Commissaires aux comptes appartenant à des réseaux qui assurent à la fois des fonctions d'audit et de conseil ;
- › proposer un programme de travail pour les Commissaires aux comptes, confier des missions complémentaires d'audit à des auditeurs externes et à l'expiration du mandat, organiser des appels d'offres éventuels et présélectionner des Commissaires aux comptes dont la nomination sera proposée aux actionnaires.

De manière générale, le Comité peut se saisir de toute question significative en matière financière et comptable et formuler tous avis ou recommandations au Conseil dans les domaines ci-dessus.

Organisation

Le Comité est composé d'au moins deux administrateurs indépendants.

Les membres sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Au 31 décembre 2023, le Comité des comptes et de l'audit était composé de Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Présidente du Comité et administratrice indépendante) et de Mme Alexa Attias (administratrice indépendante).

Lors de sa séance du 23 mai 2023, le Conseil d'administration a désigné M. Olivier Piani en qualité de senior advisor (sans droit de vote) à l'effet d'assister les membres du Comité des comptes et de l'audit.

Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels et en fin d'année afin d'arrêter le budget de l'année N+1.

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaire pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut (i) inviter, en fonction de l'ordre du jour des réunions, d'autres administrateurs à participer aux réunions du Comité et (ii) entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que deux membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

Le Comité s'est réuni deux fois au cours de l'année 2023. Tous les membres de ce Comité étaient présents.

Au cours de ses séances, le Comité a notamment abordé :

- › Les marchés et les actualités du groupe avec des focus métiers
- › Les résultats annuels et semestriels
- › La stratégie financière
- › Le contrôle interne

Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur les jetons de présence.

Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2023, le Conseil d'administration a attribué 10 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

3.2.8. Comité des investissements

Attributions

Le Comité a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement immobilier par la société ou une de ses filiales directes d'un montant supérieur à un million cinq cent mille (1 500 000) euros, ou l'octroi de garanties ou sûretés pour un montant supérieur à ce même montant.

De manière générale, le Comité pourra se saisir de toute question significative en matière d'investissements et de stratégie de développement de la société et plus largement du Groupe et formuler tous avis ou recommandations au Conseil dans les domaines visés ci-dessus.

Organisation

Au 31 décembre 2023, le Comité des investissements était composé de M. Georges Rocchietta (Président du Comité), de Landco représentée par M. François Bravard puis M. Olivier Piani.

Les membres du Comité sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Fonctionnement

Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration.

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaires pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut entendre d'autres administrateurs ou les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que ses deux membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'administration par son Président, qui établit à cet effet un compte rendu.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

Le Comité ne s'est pas réuni au cours de l'année 2023.

Rémunération de ses membres

Compte tenu de la composition de ce Comité, aucune rémunération n'est prévue pour ses membres et aucune rémunération n'a été versée en 2023 au titre des travaux du Comité.

Lors de sa séance du 7 mars 2024, le Conseil d'administration a décidé de supprimer le Comité des Investissements, compte tenu de l'existence de règles d'investissements et de comités spécifiques au sein de chaque entité métier.

3.2.9. Comité des rémunérations et des nominations

Attributions

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission :

- › étudier et proposer au Conseil d'administration l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, en veillant à leur cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise ;
- › donner au Conseil d'administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions, sur les plans d'options établis par la Direction générale du Groupe, actions gratuites et proposer au Conseil d'administration les attributions d'options d'achat ou de souscription d'actions, ou d'actions gratuites ;
- › en cas de situation soudaine et imprévue de décès ou d'incapacité permanente (de deuxième ou troisième catégories, telles que définies à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale) de M. Georges Rocchietta de ses fonctions de Président-Directeur Général de la Société, (i) veiller à la mise en œuvre du plan de succession immédiat et temporaire arrêté et en parallèle (ii) déterminer les critères de sélection (notamment en termes d'expérience, de compétence, de limite d'âge et de disponibilité...) des personnes susceptibles d'être proposées à la succession de M. Georges Rocchietta en tant que Président-Directeur Général de la Société ainsi que rendre un avis au Conseil d'administration sur les derniers candidats retenus ;
- › rendre un avis sur toute proposition de nomination d'un nouvel administrateur ;
- › proposer au Conseil d'administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de leur assiduité aux réunions du Conseil et des Comités qui le composent ;
- › donner son avis sur les éléments de rémunération de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;
- › recommander au Conseil d'administration les personnes susceptibles d'être nommées membre du Comité des comptes et de l'audit et Président dudit Comité.

Organisation

Le Comité est composé d'au moins deux administrateurs indépendants.

Les membres sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Au 31 décembre 2023, le Comité des rémunérations et des nominations était composé de deux membres : Mme Geneviève Vaudelin-Martin (administratrice indépendante) et Mme Alexa Attias (administratrice indépendante et Présidente du Comité). M. Olivier Piani est Senior Advisor au sein du Comité.

Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Annuelle, pour examiner les projets de résolutions relatifs aux mandats d'administrateurs, la fixation par le Conseil d'administration de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et à la décision du Conseil d'administration de répartition des jetons de présence.

Le Comité des rémunérations et des nominations dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaires pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que ses deux membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'année 2023. Tous les membres de ce Comité étaient présents.

Au cours de ses séances, le Comité a notamment abordé :

- › Les rémunérations des dirigeants, des administrateurs, la masse salariale et les avantages au personnel
- › Les plans d'actions gratuites et d'intéressement

Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur les jetons de présence. Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2023, le Conseil d'administration a attribué 10 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

3.2.10. Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration

a) Convocation et ordre du jour

Conformément aux statuts de la Société, les membres du Conseil d'administration sont convoqués par tous moyens, même verbalement, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation, soit sous forme de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, cette faculté étant prévue dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

b) Modalités de réunion

Les réunions se déroulent au siège social, 40 avenue George V, Paris 8^e. Le registre de présence est signé par les membres présents. Les procurations écrites sont jointes au registre.

c) Activités au cours de l'exercice écoulé

Les réunions du Conseil d'administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois. Le taux de présence à ces réunions a été de 93 %.

Lors de ces réunions, les principaux points abordés par le Conseil d'administration ont été les suivants :

- › Rapport du Comité des comptes et de l'audit et du Comité des rémunérations et nominations ;

- › Examen et arrêté des comptes sociaux et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
- › Examen et arrêté des comptes consolidés ;
- › Examen et approbation de la politique de rémunération et de la rémunération du Président Directeur Général et des administrateurs ;
- › Composition du Conseil d'administration ;
- › Attribution d'actions gratuites ;
- › Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
- › La politique RSE du Groupe ;
- › Convocation d'une assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, fixation de son ordre du jour ;
- › Établissement et arrêté des rapports du Conseil d'administration et du texte des résolutions à présenter à l'assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire ;
- › Établissement et arrêté du tableau et du rapport relatifs à l'utilisation des délégations de compétence et de pouvoirs accordées au Conseil d'administration par l'assemblée ;
- › Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
- › Appréciation de la qualité des administrateurs indépendants ;
- › Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ;
- › Modifications du règlement intérieur du Conseil et des règlements intérieurs des Comités ;
- › Revue des activités du Groupe et de leur performance ;
- › Revue de la stratégie financière.

3.2.11. Évaluation du Conseil d'administration

Une fois par an, le Conseil consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement afin notamment (i) d'en améliorer l'efficacité, (ii) de constater que les points à l'ordre du jour sont convenablement préparés et débattus au sein du Conseil et (iii) de mesurer la contribution effective de ses membres.

Lors de la séance du 7 mars 2024, le Conseil d'administration a procédé à l'évaluation de sa composition, de son organisation et

de son mode de fonctionnement. Les administrateurs ont une appréciation positive sur la composition et le fonctionnement du Conseil d'administration et se montrent toujours très satisfaits de la qualité des échanges avec le management ainsi que des informations transmises et des présentations produites. Les administrateurs sont par ailleurs satisfaits des travaux réalisés par les différents Comités.

3.2.12. Gestion des conflits d'intérêts

Le Groupe est doté d'une charte de déontologie boursière propre et revoit annuellement la liste des personnes dites initiées permanentes et occasionnelles ou assimilées. Cette charte, actualisée, est notifiée annuellement aux personnes concernées et peut être consulté sur le site Internet de la Société (<https://www.ATLAND.fr/>).

Aussi ATLAND assure la gestion des conflits d'intérêts au travers de sa gouvernance, si bien que tout administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, même potentiels, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil d'administration pour laquelle il serait présumé être dans une telle situation de conflit d'intérêts.

Par ailleurs, les administrateurs reçoivent annuellement une demande de déclaration d'avantages et cadeaux perçus et offerts ainsi que de révélation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés soit au titre de leurs autres fonctions et mandats, soit au titre de leurs relations d'affaires avec des prestataires, fournisseurs et clients avec lequel le groupe ATLAND est par ailleurs en relation.

À la connaissance de la Société, et après analyse attentive, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les obligations des membres du Conseil d'administration à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

3.2.13. Conventions courantes conclues à des conditions normales

Les conventions dites courantes conclues à des conditions normales, font l'objet d'une revue notamment à l'occasion de leur modification ou de leur renouvellement.

Les conventions réglementées sont présentées en section 3.4 du présent rapport.

3.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

3.3.1. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs

À l'exception des jetons de présence et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2023 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par ATLAND au profit de ses mandataires sociaux.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social (administrateurs et directeur général)

(en euros HT)	Georges Rocchietta ⁽²⁾ François Bravard				Landco SAS Vaudelin-Martin ⁽⁴⁾				Finexia ⁽⁵⁾		Xeos	Evelyn Chow ⁽⁶⁾		Alexa Attias	Patrick Laforêt	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Rémunération fixe ATLAND	150 000	150 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération variable ATLAND	419 532	213 979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Licence de marque ⁽¹⁾	-	-	-	-	680 328	896 069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses ⁽³⁾	-	-	-	-	2 546 157	2 570 028	265 380	231 155	650 000	650 000	-	-	357 620	278 264	-	-
Autres avantages	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	10 000	-	-	30 000	30 000	-	-	-	-	10 000	10 000	30 000	30 000
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	569 532	363 979	-	10 000	3 226 485	3 466 097	295 380	261 155	650 000	650 000	-	-	367 620	288 264	30 000	30 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	49 422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	569 532	413 401	-	10 000	3 226 485	3 466 097	295 380	261 155	650 000	650 000	-	-	367 620	288 264	30 000	30 000

(1) Licence de marque :

Il a été conclu des contrats de licences de marque entre les sociétés Landco et ATLAND, Landco et la société ATLAND Voisin, Landco et la société ATLAND Entreprises, Landco et la société ATLAND Résidentiel. Au titre de ces quatre conventions, les montants suivants ont été comptabilisés en 2023 :

(2) Rémunération Georges Rocchietta :

Le Conseil d'administration du 23 mars 2023 a fixé la rémunération de M. Georges Rocchietta au titre de l'exercice 2023 avec effet au 1er janvier 2023 à :

- > une rémunération fixe de 150.000 € ;
- > une rémunération variable calculée de la façon suivante :
 - des objectifs relatifs à la politique RSE pour 50.000 €,
 - une rémunération liée à l'atteinte d'un objectif d'EBITDA récurrent retraité (rémunération égale à un pourcentage de l'EBITDA sur la base d'une grille progressive) avec un plafonnement égal à 400% de la partie fixe, soit 600 000 € au maximum et 50 000 € minimum.

Au titre de 2023, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 363.979€ (150 000 € de salaire fixe annuel brut et une rémunération variable de 213 979 €) auquel s'ajoute des actions de préférence A (valorisées à 49 422 € contre 569 532 € en 2022 (salaire fixe annuel brut de 150 000 € et rémunération variable de 419 532 €).

(3) Prestations diverses : le Conseil d'administration du 23 mars 2023 a autorisé une convention de prestations administrative et financière, entre Landco et ATLAND, sur la base des conditions suivantes :

- > rémunération de base : refacturation de prestations de communication, de moyens humains au coût réel et couverture des frais fixes par application d'un coefficient de 35 % afin de couvrir les frais rattachés aux fonctions transversales ;
- > rémunération variable d'ATLAND au titre de l'exercice 2023 avec effet au 1er janvier 2023 :

La rémunération est liée à l'atteinte d'un EBITDA Récurrent Retraité cible (rémunération égale à un pourcentage de l'EBITDA sur la base d'une grille progressive) avec un minimum de 100.000 € et un maximum de 1.200.000 €.

Au titre de cette convention, Landco, a perçu pour ses diverses prestations rendues pour l'année 2023 un montant de 2 570 028 € HT contre 2 546 157 € pour l'année 2022.

- (4) Au titre de prestations diverses réalisées sur le groupe ATLAND, Mme Geneviève Vaudelin-Martin a perçu une rémunération de 231 155 € HT en 2023 contre 265 380 € HT en 2022.
- (5) Finexia perçoit au titre de sa présidence des sociétés ATLAND Résidentiel (décision de l'associé unique en date du 15 octobre 2019) et ATLAND Entreprises (décision de l'associé unique en date du 24 mars 2022) un montant total de 650 000 € (450 000 € pour ATLAND Résidentiel et 200 000 € pour ATLAND Entreprises).
- (6) Au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société ATLAND Entreprises (filiale indirectement à 100 % de ATLAND), Mme Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2023, un montant de 278 264 € HT contre 357 620 € HT pour l'année 2022.

Jetons de présence

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2022	Montants versés au titre de l'exercice 2023
Jean-Louis Charon	10 000€	-
François Bravard	-	10 000 €
Geneviève Vaudelin-Martin	30 000 €	30 000 €
Alexa Attias	30 000 €	30 000 €
Evelyn Chow	10 000 €	10 000 €
Patrick Laforêt	10 000 €	10 000 €
TOTAL JETONS DE PRÉSENCE	90 000 €	90 000 €
dont Comité ad-hoc	0 €	0 €

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 de voter une enveloppe de 150 000 € pour l'année 2024 au titre de la rémunération des administrateurs pour les travaux effectués au sein du Conseil ou des différents Comités. Cette rémunération serait répartie de la manière suivante :

- 5.000 euros par présence à chaque réunion du Conseil d'administration,
- 5.000 euros par présence à chaque réunion des Comités.

3.3.2. Rémunération des mandataires sociaux

Les informations du présent paragraphe relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société (les administrateurs et le Président-Directeur général), requises par les articles L.22-10-9 et L.22-10-34 I et II du Code de commerce, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 lors du vote des résolutions numéros (5), (6) et (7).

3.3.2.1. Options consenties aux dix premiers salariés

Non applicable.

3.3.2.2. Informations requises par l'AMF sur la situation du Président du Conseil d'administration (tableau n° 11 Recommandation AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Georges Rocchietta								
P-DG								
Date début du mandat :								
22 février 2006								
Renouvelé le 20 mai 2021		X		X		X		X
Date fin du mandat :								
Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023								

3.3.2.3. Évolutions des rémunérations de plusieurs mandataires sociaux pour l'année 2024 (hors jetons de présence)

Le Conseil d'administration en date du 7 mars 2024 a décidé la modification des rémunérations suivantes :

> **Président - Directeur Général (Georges Rocchietta) :**

Rémunération fixe : 450.000 €

Rémunération variable : 150.000 € (50.000 € sur des critères RSE et 100.000 € sur des critères d'atteinte d'un EBITDA Récurrent Retraité cible sur la base d'une grille progressive et avec un plafond à 120% de l'atteinte de la cible.

> **Landco :**

Rémunération fixe au titre du contrat de prestations de services renouvelé pour un an

- **Prestations de communication** : refacturation au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents : nombre de personnes, opération concernée lorsque la dépense est mixte aux sociétés concernées.
=> agence de communication, sites internet, plaquettes de présentation Groupe...
- **Moyens humains au coût réel** (critère des temps passés par les équipes transverses)
- **Couverture des frais fixes** : application d'un coefficient de 35% sur le calcul de la PAF afin de couvrir les frais fixes rattachés aux fonctions transversales (coefficient résultant de l'analyse des frais fixes de Landco)

Cette partie fixe est basée sur une refacturation au réel. Elle est inchangée par rapport à la précédente version de la convention. La part variable de la rémunération est, quant à elle, supprimée.

> **Finexia :**

Rémunération en tant que mandataire social de diverses filiales au titre de l'exercice 2024 : 1.200.000€.

3.3.2.4. Ratios d'équité, évolution de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, des performances de la Société et de la rémunération moyenne au cours des cinq derniers exercices

L'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations des dirigeants, prévoit que les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, présentent dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise les informations figurant dans le tableau ci-dessous, étant précisé que :

- › sont pris en compte dans le périmètre de calcul des ratios, les salariés des sociétés du Groupe présents au 31 décembre de l'année considérée ;
- › pour les dirigeants mandataires sociaux, les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées (fixes, variables et avantages en nature), ainsi que les rémunérations versées au titre du mandat d'Administrateur hors actions gratuites et actions de performance attribuées⁽¹⁾. La fonction de Président-Directeur Général est occupée par la même personne depuis plus de cinq années ;
- › pour les salariés, les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées (fixes et variables, hors actions gratuites) ;
- › l'indicateur de performance de la Société retenu est l'EBITDA Récurrent Retraité.

	Exercice N-5 (2019)	Exercice N-4 (2020)	Exercice N-3 (2021)	Exercice N-2 (2022)	Exercice N-1 (2023)
Rémunération du Président-Directeur Général	330 000	290 000	400 000	569 532	363 979
Evolution (en %) de la rémunération du Président-Directeur Général		-12%	38%	42%	-36%
Information sur le périmètre de la société cotée					
moyenne de la rémunération des salariés	69 831	75 678	72 810	72 690	75 574
Evolution (en%) de la rémunération moyenne des salariés		8%	-4%	-0,2%	4%
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,73	3,83	5,49	7,84	4,82
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent			43%	43%	-39%
médiane de la rémunération des salariés	55 500	59 000	56 808	57 000	60 000
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	5,95	4,92	7,04	9,99	6,07
Evolution du ratio (en%) par rapport à l'exercice précédent		-17%	43%	42%	-39%
Performance de la société					
EBITDA Récurrent Retraité	37 577	27 116	22 715	30 642	27 402
Evolution (en %) par rapport à l'exercice précédent		-28%	-16%	35%	-11%

(1) Attribution de 16 290 actions gratuites ordinaires en 2021 et de 163 actions gratuites à droits de préférence (AGADP décrites au 6.3.11) en 2023.

3.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Atland,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient,

selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Modification de la convention de prestations de services avec la société Landco :

Personnes concernées

- La société Landco, représentée par Monsieur Olivier Piani, en tant qu'administrateur de la société Atland et en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.
- La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta, en tant qu'administrateur de la société Atland et en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de la société Atland et Président de la société Finexia, elle-même Présidente de la société Landco et actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.

Nature et objet

Le conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2022, a renouvelé, avec effet au 1^{er} janvier 2022 pour une durée de 3 ans, la convention de prestations de services avec la société Landco. Le conseil d'administration, dans sa séance du 23 mars 2023, a décidé de modifier les modalités de rémunération des prestations de services prévues dans cette convention pour leur partie variable, la partie fixe demeurant inchangée.

Modalités

Cette convention comprend :

- une partie fixe intégrant :
 - des prestations de communication refacturées au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents (effectif, proportion du chiffre d'affaires, etc.) ;
 - des prestations administratives, comptables, juridiques, financières et de ressources humaines refacturées au coût réel (temps passés par les équipes transverses), augmenté d'un coefficient de 35% afin de couvrir les frais fixes rattachés aux fonctions transversales.

Cette partie fixe étant basée sur une refacturation au réel, elle est non plafonnée.

- une partie variable calculée sur la base de l'EBITDA Récurrent Retraité du groupe Atland selon les modalités suivantes :

- un EBITDA Récurrent Retraité cible en 2023 de 32 000 K€ ;
- une rémunération variable déterminée en fonction de l'EBITDA Récurrent Retraité sur la base de la grille progressive suivante :

	Taux	Pondération	Taux pondéré
Si objectif < 80%	2,40%	20%	0,48%
Entre 80 et 85% objectif	2,40%	25%	0,60%
Entre 85 et 90% objectif	2,40%	50%	1,20%
Entre 90 et 100% objectif	2,40%	75%	1,80%
si 100% objectif	2,30%	100%	2,30%
si > 100%	2,30%	% de progression de l'EBITDA / objectif	

- une rémunération variable plafonnée à un montant maximum de 1 200 K€ et qui ne pourra être inférieur à un montant minimum de 100 K€.

Les critères utilisés pour la détermination de cette part variable (EBITDA Récurrent Retraité tel que défini dans les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2023 à la note 2.3.22 « Indicateurs alternatifs de performance », grille, taux et plafonds) seront revus annuellement par le conseil d'administration).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Au même titre que les années précédentes, cette convention permet :

- d'appréhender le développement des différents métiers de la Société en prenant en compte notamment l'intégration future de la société de gestion réglementée dans le Groupe et corrélativement les besoins d'assistance croissants générés par ces nouvelles activités ; et
- de tenir compte du constat de changement de modèle, de l'évolution du modèle de foncière vers un modèle d'asset manager et de l'évolution de l'attente des actionnaires et analystes en privilégiant le critère d'EBITDA, qui reflète désormais le mieux la performance du groupe, pour déterminer la part variable de la rémunération des prestations de services prévues dans cette convention.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, votre société a enregistré une charge nette d'un montant de 242.093 € hors taxes pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée et conclue depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Modification de la convention de prestations de services avec la société Landco :

Personnes concernées

- › La société Landco, représentée par Monsieur Olivier Piani, en tant qu'administrateur de la société Atland et en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.
- › La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta, en tant qu'administrateur de la société Atland et en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.
- › Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de la société Atland et Président de la société Finexia, elle-même Présidente de la société Landco et actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque Atland

Personnes concernées

- › La société Landco, représentée par Monsieur Olivier Piani, en tant qu'administrateur de la société Atland et en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.
- › La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta, en tant qu'administrateur de la société Atland et en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.

Nature et objet

Le conseil d'administration, dans sa séance du 7 mars 2024, a décidé de proposer le renouvellement de la convention de prestations de services avec la société Landco uniquement pour un an à compter rétroactivement du 1er janvier 2024 et de modifier les conditions de rémunération des prestations de services prévues dans cette convention pour ne garder que la partie fixe, dont les modalités sont décrites dans la première partie du présent rapport, et supprimer la partie variable.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- › Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de la société Atland et Président de la société Finexia, elle-même Présidente de la société Landco et actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.

Nature et objet

Votre société a conclu le 1^{er} décembre 2017, un contrat de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque Atland avec la société Landco, pour une durée de dix ans, avec une redevance correspondant à 0,32 % des loyers hors taxes consolidés IFRS perçus par la société Atland et ses filiales intégrées globalement.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, la société Atland a enregistré une charge d'un montant de 21.227 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 3 avril 2024

KPMG Audit IS SAS

Romain Mercier

Associé

Saint Marcel, le 3 avril 2024

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

3.5. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.22-10-11 DU CODE DE COMMERCE

Il n'y a pas de modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale des actionnaires en dehors de celles prévues aux articles 18 et 19 des statuts.

À titre d'information, conformément à l'article L.22-10-11 du Code de commerce :

- > il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- > il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- > il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions de transferts des actions et des droits de vote ;
- > les administrateurs sont nommés pour une durée de trois ans et révoqués par l'assemblée Générale ;
- > outre les pouvoirs conférés par les statuts ; le Conseil d'administration bénéficie des délégations visées en section 6.3.5 du présent rapport ;
- > aucune indemnité n'est prévue en faveur des administrateurs en cas d'interruption anticipée de leur mandat.

A titre d'information, conformément à l'article L.225-100-3 du Code de commerce :

- > il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.



4. INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

4.1. LA STRATÉGIE RSE : UNE DÉMARCHE TRANSVERSE AUX MÉTIERS DU GROUPE	46
4.1.1. La stratégie RSE du Groupe	46
4.1.2. Nos parties prenantes	47
4.1.3. Démarche transparente en conformité avec la réglementation	47
4.2. GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITÉS	49
4.2.1. Le plan climat au centre de la stratégie bas carbone	49
4.2.2. Suivre et réduire notre consommation de ressources naturelles	51
4.3. OFFRIR UN CONTEXTE ADAPTÉ AUX BESOINS DE NOS CLIENTS ET SALARIÉS	53
4.3.1. Agir pour nos collaborateurs	53
4.3.2. Agir pour nos clients	54
4.4. CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	56
4.4.1. Développer des solutions de manière collective	56
4.4.2. Apprendre à collaborer avec les acteurs de l'industrie et de la société civile	57

4.1. LA STRATÉGIE RSE : UNE DÉMARCHÉ TRANSVERSE AUX MÉTIERS DU GROUPE

4.1.1. La stratégie RSE du Groupe

Le Groupe ATLAND couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière et propose avec ses filiales, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, ATLAND Entreprises, Fundimmo, My Share Company et Marianne Développement, une palette de métiers, d'opérations immobilières (tertiaires, résidentielles) et de produits d'investissement immobilier.

Ce positionnement distinctif et ces différents métiers exposent le Groupe à tous les enjeux sociétaux du secteur de l'immobilier et lui donne une capacité d'agir en faveur de lieux de vie et de travail plus durables. De même, ce positionnement stratégique offre au Groupe plus de diversité et donc une résilience accrue face aux crises du secteur immobilier.

Conscient de l'impact de son activité, le Groupe a formalisé sa stratégie RSE depuis 2020. Celle-ci se décline à travers 9 engagements structurants, dont trois grandes priorités :

La synthèse du sixième rapport du GIEC paru en mars 2023 met en lumière la gravité de la crise climatique actuelle. Le dérèglement climatique lié à l'activité humaine a des effets négatifs sur l'accès à l'eau, la production alimentaire, la santé, les infrastructures et les villes. Or le secteur de l'immobilier et du bâtiment est identifié comme un acteur clé dans cette crise, avec un potentiel significatif de réduction des émissions de CO2 au travers de l'efficacité énergétique et du développement d'infrastructures vertes.

GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE NOS ACTIVITÉS

Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise

- › 3 fonds labellisés ISR
- › 100% des opérations tertiaires ayant une certification environnementale
- › Suivi des consommations d'énergie sur 100 % du patrimoine de Dumoulin et 90% des actifs d'Épargne Pierre

Réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature

- › Calcul du coefficient de biotope sur 100% des nouveaux chantiers de promotion résidentielle
- › 100% des opérations de développement tertiaire réalisées sur des friches

Accroître le recours à l'économie circulaire

- › Charte Chantier Propre déployé sur 100% des chantiers d'ATLAND Voisin
- › Partenariat avec Cycle Up mobilisé sur 100% des opérations de réhabilitation

DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL

Développer des lieux à haute qualité d'usage

- › 37 résidences sociales intergénérationnelles exploitées en France, soit 5000 résidents
- › 100% des actifs des fonds labellisés Voisin avec une étude de résilience climatique et d'actions d'amélioration
- › 100% des actifs de Maisons Marianne avec une offre de service ouvert sur le territoire

Accompagner les occupants vers un usage durable

- › Un livret d'accueil sensibilisant aux écogestes distribué dans 100% du patrimoine
- › 99 actifs avec un bail vert

Valoriser l'amélioration de la performance à l'usage

- › Développement du reporting des consommations d'énergie et d'eau auprès des preneurs

CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Construire une culture commune autour du développement durable

- › 380 heures de formation RSE
- › 10 actions de sensibilisation et informations des collaborateurs autour de la RSE

Développer des solutions de manière collective

- › Un comité RSE d'entreprise
- › ATLAND Voisin Membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et signataire des Principes for Responsible Investment

Mobiliser les partenaires et les clients

- › Une charte d'achats responsables
- › 100% des appels d'offre des fonctions transverses intégrant des exigences RSE

Cette année 2023 marque une étape pour le Groupe. Elle a permis notamment de faire le bilan de cette première stratégie RSE afin d'en tirer des enseignements pour élaborer la prochaine.

Ainsi, ce bilan au travers d'un audit externe et d'un benchmark a permis au Groupe d'analyser les forces et faiblesses de sa stratégie.

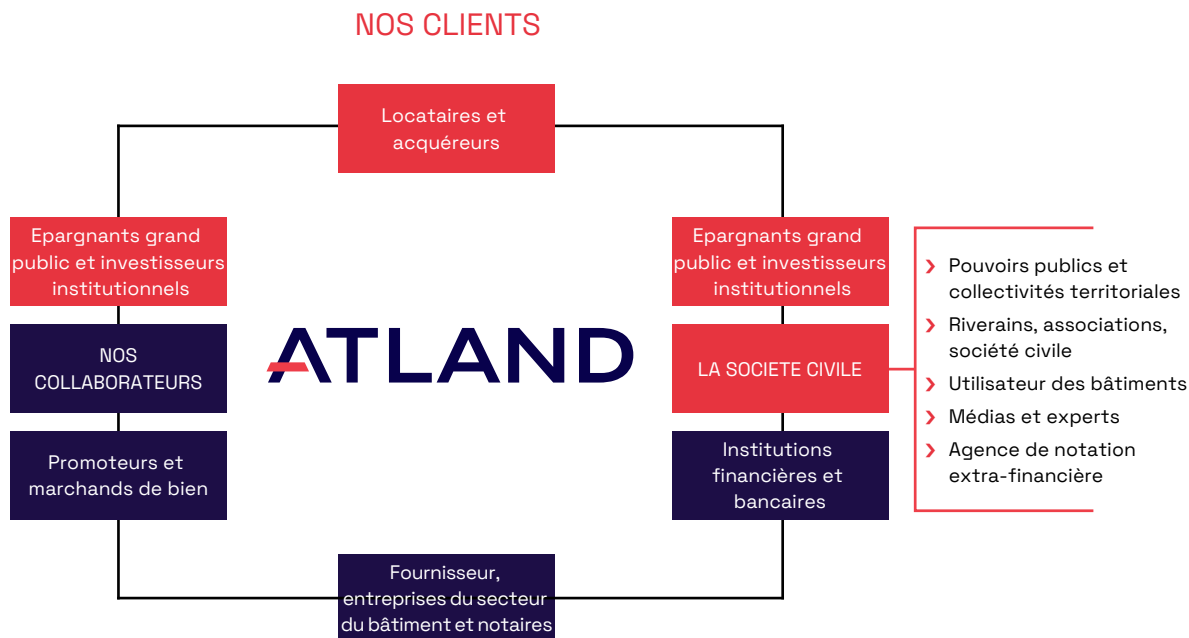
3 ans après la mise en place de la stratégie, on note ainsi que l'un des principaux points forts est la systématisation des actions et processus de reporting, qui vont au-delà des quelques opérations emblématiques et sont étendus maintenant à la majorité des activités d'ATLAND, notamment via la récente mise en place

d'actions concrètes face aux enjeux climatiques. Ces initiatives vont de pair avec l'harmonisation des engagements et pratiques à l'échelle du groupe facilitant ainsi la communication et mobilisation de tous les métiers sur des sujets transverses. Plus concrètement, des objectifs associés à des actions prudentes, réalistes et aisément activables par les équipes opérationnelles ont été définis tandis qu'une mobilisation accrue des collaborateurs sur les sujets RSE a été réalisée.

Le Groupe s'aligne ainsi avec les standards du secteur et le respect de la réglementation actuelle et à venir.

4.1.2. Nos parties prenantes

La stratégie a été coconstruite grâce aux retours de toutes les parties prenantes d’ATLAND représentées dans le schéma ci-dessous. A leur écoute et en dialogue avec elles, elle tient compte de leurs attentes et a pour objectif d’y répondre mais aussi de créer de la valeur pour elles.



4.1.3. Démarche transparente en conformité avec la réglementation

Comme évoqué précédemment, l’industrie du bâtiment a un rôle à jouer face à l’urgence climatique. Or en tant qu’acteur multi métiers du secteur immobilier, le positionnement d’ATLAND place l’entreprise au cœur des enjeux réglementaires nationaux et européens.

Le rôle de la stratégie RSE du Groupe est donc de comprendre et d’anticiper ces enjeux afin de garantir la performance environnementale et économique de l’entreprise mais aussi d’offrir aux parties prenantes d’ATLAND un standard en termes de transparence et de conformité.

Dans cette perspective, les jalons et échéances réglementaires pour le Groupe sont les suivantes :

CSR D

Avec l’adoption par la commission européenne du premier set de normes ESRS, la CSRD (ou Corporate Sustainability Reporting Directive) est la directive qui encadre les futurs rapports de durabilité, adoptée à l’échelle Européenne en 2022. Elle cherche à uniformiser les standards de reporting en les soumettant à l’analyse de matérialité. Pour réaliser cette analyse, l’entreprise doit déterminer si les sujets traités par le standard ont des impacts, opportunités ou risques importants pour son activité, et si l’entreprise peut causer des impacts positifs ou négatifs sur ces thèmes, selon le principe de double matérialité (ou double importance).

La transposition française de la directive CSRD ne détaille pas explicitement les informations à inclure dans les rapports de durabilité, mentionnant seulement les “enjeux de durabilité”, soit les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, elle réaffirme toutefois l’importance du principe de double matérialité. Concernant le groupe ATLAND, cette réflexion sera menée en 2024 de concert avec les enseignements tirés de la période 2020 2023, pour une première publication de son rapport en 2026 sur l’exercice 2025.

RE 2020 ou Règlementation environnementale 2020

La réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments (RE 2020) est entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2022 et remplace progressivement la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Première réglementation nationale à la fois énergétique et environnementale, elle poursuit des objectifs d’amélioration précis, au niveau de la performance énergétique des bâtiments neufs, de leurs impacts sur le climat et de leur adaptation aux conditions climatiques futures.

La RE 2020 est à destination des bâtiments à usage d’habitation, de bureaux et d’enseignement primaire ou secondaire, puis étendu aux autres usages de bâtiments. Elle est entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2022 pour l’habitation et au 1^{er} juillet 2022 pour les bâtiments de bureaux et d’enseignement primaire ou secondaire.

Une nouvelle fois du fait de son positionnement multi métiers, le groupe ATLAND est particulièrement concerné par ces évolutions et a déjà initié une démarche pour anticiper ces évolutions réglementaires. En 2023 le Groupe a systématisé les analyses de cycle de vie sur les opérations de développement, de plus il a maintenu un suivi des consommations énergétiques sur la grande majorité de son patrimoine en gestion. Ainsi le Groupe respecte la réglementation nationale, et s’est doté des outils nécessaires pour rester performant sur son reporting énergétique et environnemental face aux évolutions des consignes réglementaires.

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du Groupe

Décret Tertiaire

Le Décret tertiaire (ou Décret relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale, dans des bâtiments à usage tertiaires) est rentré en application en juillet 2019. Il a pour but d'imposer une réduction progressive des consommations en énergie finale des bâtiments tertiaires de -40%, -50% et -60% respectivement à horizon 2030, 2040 et 2050, relativement à une période de référence. En tant que propriétaire et gestionnaire de plus de 800 actifs différents, ATLAND est concerné par ces objectifs et a entrepris les démarches nécessaires pour y répondre. Conscient de la taille de son portefeuille ainsi que de la variété des typologies d'actifs qui le constitue, le Groupe a commencé la remontée de données sur la plateforme OPERAT dès 2022 et s'est aussi doté d'un Energy manager pour mener à bien cette tâche.

Loi Climat et Résilience, ZAN (Zéro artificialisation nette) : Etalement urbain / L'urbanisation de la France a accru l'artificialisation du territoire /

En 2021 est votée la loi Climat & Résilience qui inscrit dans le journal officiel un objectif national en deux temps : celui de réduire le rythme d'artificialisation des sols de 50% d'ici 2031 puis d'atteindre en 2050 la zéro artificialisation nette (ZAN) des sols. L'enjeu est de réduire le changement d'usage des terres qui est la première cause de l'effondrement de la biodiversité. Toutefois, en 2023 est signée une nouvelle loi visant à concilier l'accomplissement des objectifs de lutte contre la désartificialisation avec l'accompagnement des élus locaux et les besoins de développement territorial.

Ainsi, le texte complète la loi Climat & Résilience en instaurant une garantie de développement de territoire minimal sans nuire aux objectifs Zan mais en décentralisant ceux-ci et en prônant une application de la loi moins quantitative et mieux répartie sur le territoire national. Face à ces objectifs nationaux et un étalement urbain en pleine mutation, ATLAND doit se doter des outils nécessaires afin de démontrer son engagement quant aux enjeux réglementaires et sa transparence.

C'est pour cela qu'en 2023 le Groupe a systématisé la mesure des écarts d'artificialisation et de CBS en amont de tous ses projets.

Chiffres clés :

- › 3 SCPI labellisées ISR (Epargne Pierre, My Share SCPI, Epargne Pierre Europe et 1 en cours de labellisation MyShare Education)
- › 51% des consommations d'énergie remontées sur OPERAT pour Epargne Pierre
- › 80% du patrimoine géré par ATLAND Voisin est analysé au prisme des critères ESG en 2023.
- › Reporting et suivi des consommations de 100% du patrimoine de DUMOULIN et de 90% des consommations consolidées d'Epargne Pierre

4.2. GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITÉS

4.2.1. Le plan climat au centre de la stratégie bas carbone

Contexte et enjeux

L'année 2023 a été marquée par la prédominance des événements climatiques extrêmes impactant nos ressources vitales : feux de forêt, sécheresse... Elle a rappelé à l'ensemble des secteurs d'activité l'urgence à réduire les émissions de gaz à effet de serre afin de ralentir les bouleversements climatiques. Le secteur du bâtiment doit prendre pleinement sa part en améliorant la performance carbone des constructions.

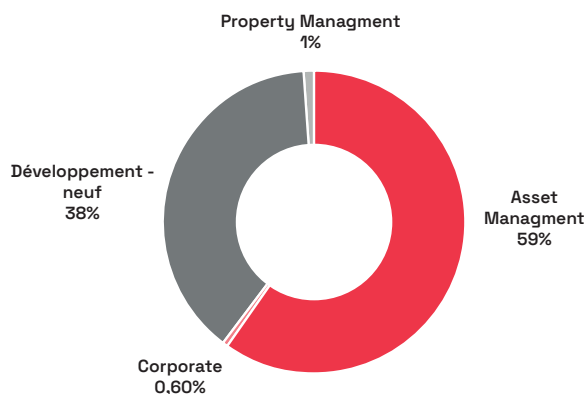
Réalisations

Suivre notre bilan carbone et redéfinir nos objectifs Climat

ATLAND s'est ainsi doté d'outils qui lui permettront d'arbitrer la pertinence de ses décisions au-delà du seul critère de performance financière.

ATLAND a pour ambition de dépasser les impératifs réglementaires de performance environnementale, c'est pourquoi ATLAND réalise son bilan carbone annuellement depuis 2020. Ainsi, en 2022⁽¹⁾, le bilan global des émissions du Groupe sur les scopes 1, 2 et 3 a mis en évidence le fort impact des métiers de la gestion d'actifs et du développement neuf : 58,7% des émissions proviennent de la gestion d'actif, activité en augmentation par rapport à l'année dernière car y ont été intégrées les restructurations du Fonds Dumoulin. Les activités de Développement ont donc une part moins importante en 2022 à hauteur de 39,9 %. Ces chiffres restent en cohérence avec ceux de 2021. Toutefois, on peut noter une amélioration du bilan carbone global 2022 qui recule à 97 347 tonnes CO2eq pour 102 622 en 2021 soit une réduction de 8,2%.

EMPREINTE GAZ EFFET DE SERRE (GES) RÉPARTITION DES EMISSIONS PAR MÉTIER



Au regard de ces résultats et de l'engagement des équipes dans la mise en place de projet performant, le Groupe s'engage dans la définition et le déploiement d'un plan d'action sur l'enjeu du climat qui permettra d'orienter la trajectoire et la vision du Groupe. Le Groupe maintient sa priorité sur deux chantiers long terme : la réduction et la consommation énergétique des bâtiments, et l'amélioration de la performance environnementale des logements neufs.

De plus, le groupe ATLAND a signé la Charte d'engagement volontaire pour la sobriété des bâtiments tertiaires le 18 octobre 2023. Cette mobilisation engage plus de 80 acteurs de l'immobilier et est portée par le Plan Bâtiment Durable, l'ADEME et a été signée en présence de la ministre de la transition énergétique Agnès Pannier-Runacher. Cette démarche engage tous ses signataires, dont ATLAND, à poursuivre leurs efforts de sobriété et à réduire leur consommation d'énergie.

Après avoir mis en place progressivement une stratégie RSE globalisée (cf. partie 4.1) et avoir réalisé son bilan carbone sur plusieurs années, le Groupe s'est engagé dans la définition et le déploiement d'un Plan Climat qui permettra d'orienter la trajectoire et la vision du Groupe pour la période 2023-2025.

Définition d'une trajectoire carbone pour la gestion d'actifs :

Suite à la complétion du bilan carbone, il a été constaté que l'un des plus gros postes d'émissions du Groupe, est lié à aux consommations du parc d'actifs d'ATLAND Voisin. En effet, avec plus de quatre milliards d'actifs sous-gestion, ATLAND Voisin représente 60% des émissions de GES du Groupe. Ce patrimoine compte tenu de sa taille et de la diversité de typologie et de localisation de ses actifs, représente un enjeu majeur sur la thématique carbone du Groupe.

Et c'est pourquoi ATLAND et plus particulièrement ATLAND Voisin ont fait de la meilleure gestion des actifs une priorité. ATLAND Voisin met tout en oeuvre afin d'avoir une connaissance précise de son patrimoine sous gestion pour cerner les actifs sous performants et les améliorer. Cette démarche est en concordance avec les enjeux du décret tertiaire auquel ATLAND Voisin est soumis. Un autre outil dont ATLAND Voisin s'est doté pour réduire ses consommations d'énergie est la labellisation ISR. En effet, avec quatre fonds labellisés ISR gérés par ATLAND Voisin fin 2023, le Groupe a acquis un savoir-faire et une expérience certaine pour la gestion des fonds socialement et environnementalement responsables.

Fort de cette expérience, et en parallèle de la gestion quotidienne de ses fonds, ATLAND Voisin a initié une trajectoire carbone en utilisant la méthodologie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour l'ensemble de son patrimoine. Cette méthodologie est un outil scientifique spécifique à l'immobilier qui permet d'évaluer des trajectoires de décarbonation cohérentes avec les objectifs de l'accord de Paris sur le climat.

Le Groupe cherche toujours à développer les énergies renouvelables dans ses activités immobilières. ATLAND Voisin a pour objectif de systématiser les études de faisabilité d'implantation d'ENR sur ces acquisitions. Cependant produire des énergies renouvelables sur les actifs est une activité complexe, non hétérogène et en dehors de l'expertise d'ATLAND Voisin. C'est pourquoi ATLAND Voisin contracte avec ses fournisseurs d'énergie des Contrats Garantis d'Origine, plus vertueux et en adéquation avec les aspirations climatiques d'ATLAND Voisin. 100% des contrats pour les parties communes sont souscrits avec un contrat Garanti d'origine. Enfin, toujours dans le but de réduire les émissions de carbone de ses actifs, ATLAND Voisin a démocratisé la présence d'accès pour mobilité douce sur une majorité de typologies d'actifs, combinant ainsi un gain de qualité de vie et une réduction des émissions de carbone pour les utilisateurs finaux des actifs.

(1) le bilan carbone 2023 n'est pas disponible à date de publication du présent document ; il le sera d'ici la fin du premier semestre 2024

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Garantir la performance environnementale des activités

Améliorer la performance carbone et environnementales des projets immobilier neuf :

La question de la gestion du carbone et de la performance climatique est aussi un enjeu majeur pour l'activité de développement immobilier du Groupe. Ainsi, les approches d'ATLAND Résidentiel et ATLAND entreprises pour réduire l'impact carbone de leur activité sont relativement similaires. Afin d'obtenir un bâti neuf plus performant, les deux entités optent pour des techniques de constructions modernes plus vertueuses en passant par exemple par l'utilisation de matériaux décarbonés comme le béton bas-carbone ou le bois, mais aussi grâce au travail de fiabilisation des données effectué en amont par les équipes. Pour une meilleure performance, celles-ci travaillent en étroite collaboration avec des bureaux d'études sur l'étude des objectifs et hypothèses liées au projet.

Une des solutions possibles pour réduire les émissions est le développement des solutions de type pompes à chaleur ou de récupération d'énergie fatale sur les eaux usées, comme cela l'a été fait sur le projet "Cœur Coteaux à TORCY".

CŒUR COTEAUX - TORCY (93) - ATLAND Résidentiel

Le projet est idéalement situé au cœur d'un espace boisé sur la ZAC des Coteaux de la Marne à TORCY, proposant 99 logements dont 25 logements sociaux répartis sur 4 bâtiments. Ce projet a pour ambition de réduire son impact carbone grâce au système constructif mixte bois béton : FOB (Façade ossature bois), noyaux et refends en béton ainsi qu'au système de chauffage de l'eau chaude sanitaire (ECS) décarboné : installation d'une PAC Facteur 7 utilisant les calories du système de récupération des eaux usées pour 100% des besoins en ECS. Nous pouvons atteindre un DPE A RT2012 -20% peut être atteint, avec une consommation d'énergie primaire basée sur 45 kWh/m²/an. La qualité de ces démarches est reconnue par l'obtention de la certification NF Habitat HQE niveau performant, et le label BBCA performant avec 1 000kg CO₂ /m² sdp. Le projet sera livré en 2024.



Les actions Corporate :

Le Groupe ATLAND a également mis en place une série de mesures visant à réduire l'empreinte environnementale de ses locaux : intervention d'un Energy Manager pour le suivi et l'amélioration des consommations d'énergie du siège, renforcement du tri des déchets, et charte d'achats responsables sur le périmètre corporate. Le Groupe continue de distribuer un kit zéro déchet pour les salariés (gourde, tote-bag, couverts) à leur arrivée.

Le Groupe a engagé un travail de réflexion en interne au niveau de son siège pour mieux maîtriser ses consommations énergétiques. ATLAND n'étant pas propriétaire et compte tenu de la performance thermique desdits locaux, une meilleure gestion de ses consommations énergétiques et la souscription à des contrats d'énergie "verte" sont les deux seuls leviers actionnables, à défaut de pouvoir engager des travaux de rénovation énergétique.

C'est pourquoi dans le cadre de ses efforts de sobriété, l'entreprise s'est engagée à réguler les températures au sein de ses locaux. Ainsi, la température de chauffage maximum est désormais plafonnée et la température de climatisation maximum est limitée.

Conscient du poids des transports dans son bilan carbone, et dans le cadre de l'élaboration de son Plan climat, le Groupe s'est ainsi engagé à encourager fortement les transports ferroviaires dans le cadre des déplacements professionnels de ses collaborateurs et à limiter le recours aux transports aériens au maximum (autorisation de prendre l'avion uniquement si le trajet en train dépasse de 3h30).

Chiffres clés

- 100% des opérations tertiaires et 52% des opérations résidentielles en production, font l'objet d'une certification environnementale (HQE, NF HABITAT, BEE+, BREEAM)
- 17% (en valeur) du patrimoine propre de la SCPI Epargne Pierre dispose d'une certification environnementale (HQE, BREEAM...)
- Suivi des consommations d'énergie consolidées sur 89% du patrimoine en valeur des fonds évalués sous critères ESG gérés par ATLAND Voisin.
- 100% des contrats pour les parties communes sont souscrits avec un contrat Garanti d'origine.

4.2.2. Suivre et réduire notre consommation de ressources naturelles

Contexte et enjeux

Selon l'International Resource Panel, l'économie mondiale extrait aujourd'hui jusqu'à 92 milliards de tonnes de ressources naturelles par an pour fonctionner, alors que ce chiffre n'était que de 27 milliards de tonnes en 1970. Nous utilisons ainsi 3.4 fois plus de matières qu'il y a cinquante ans à l'échelle du globe. Afin d'inverser cette tendance, le Groupe cherche à réduire au maximum l'utilisation de ressources naturelles, d'autant plus qu'en tant qu'acteur multi-métiers de l'immobilier ATLAND doit gérer plusieurs ressources stratégiques et limitées à la fois.

Réalisations

Préserver la qualité des sols dans les projets de développement

Face au recul de la biodiversité, ATLAND s'est engagé à systématiser la mesure d'impact sur toutes ses opérations de développement. Ceci signifie que les équipes d'ATLAND vont analyser les différents types de surface présents sur un projet avant et après sa réalisation afin de déterminer leur potentiel d'accueil de la biodiversité (défini par le CBS - coefficient de biotope de surface). Cet indicateur peut être estimé avant la complétion d'un projet et permet ainsi de comparer l'impact sur un foncier des activités du Groupe avant et après complétion du projet.

De plus le Groupe souhaite déployer des opérations sans artificialisation, c'est-à-dire réaliser des projets soit sur friches, soit sur des espaces déjà artificialisés, ou encore recourir à la réhabilitation. Ces opérations plus complexes ont nécessité l'acquisition d'un réel savoir-faire par les équipes d'ATLAND afin de garantir les standards de qualité du Groupe dans l'ensemble des opérations ainsi que d'établir des partenariats avec des acteurs experts (architectes ; écologues ...).

Ainsi, la stratégie de l'OPPCI Dumoulin gérée par ATLAND Voisin est centrée sur la rénovation d'actifs existants. Dans une optique similaire ATLAND Entreprises a adopté une démarche proche du zéro artificialisation : pour cela, elle se positionne sur des opérations de restructuration de zone industrielle ou d'activité ciblant ainsi exclusivement des sites déjà artificialisés. Enfin, ATLAND Résidentiel a pu développer des programmes immobiliers situés sur des espaces déjà urbanisés dans un souhait de redynamisation des territoires et de limitation de la consommation des espaces naturels.

L'HAY LES ROSES (94) - ATLAND Résidentiel

Le projet fait partie d'un important projet d'aménagement faisant partie de la ZAC LALLIER proche de la ligne 14 du métro. Composé de 146 logements en accession pur de plus de 600m² de commerce de pied d'immeuble, le projet offre une architecture moderne avec des espaces extérieurs riches.

Le projet a été travaillé par les architectes et le paysagiste pour proposer des usages de l'espace extérieur à RDC ainsi que les terrasses inaccessibles :

- › Toutes les toitures-terrasses non accessibles sont traitées sous forme de **toitures végétalisées** avec aussi pour objectif de participer à la régulation de la gestion des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur. Les toitures basses accessibles sont traitées comme des **jardins suspendus** et répondent au même principe. Chacune de ces terrasses comporte un bac planté pouvant accueillir une végétation diversifiée. La terrasse accessible en R+6 a la particularité de privilégier les activités de jardinage avec la mise en place d'un potager pour la sensibilisation des résidents.
- › L'emprise du parking se situe en sous-sol, et principalement à l'aplomb des constructions supérieures, laissant ainsi un espace généreux de pleine terre ou de terre sur **dalle d'une épaisseur de 80 cm**.
- › Au rez-de-chaussée, le cœur d'îlot sera végétalisé avec notamment une large noue non accessible de pleine terre, permettant de gérer les eaux pluviales et leur infiltration. Ce cœur d'îlot sera également dédié aux usages des résidents avec notamment une zone collective qui prévoit du mobilier extérieur tel que des bancs, un espace de compostage collectif pour les gérer les bio-déchets des résidents ainsi que des cheminements qui permettront notamment un accès secondaire aux cages de logements ou encore l'accès au local vélo commerce sur cœur d'îlot. Le cœur d'îlot permet de créer des zones végétalisées et des espaces de pleine terre favorisant une mixité des strates végétales qui participent activement à la biodiversité urbaine, à la qualité paysagère et à la gestion des eaux pluviales. Il participe efficacement à la lutte contre l'îlot de chaleur en traitant la régulation des eaux de ruissellement. Une partie reste accessible et favorise la rencontre avec l'aménagement de mobilier urbain. Ces espaces de pleine terre ainsi que les jardins sur dalle permettent entre autres de prévoir des arbres de belle hauteur.

L'ensemble des ces éléments permettent de répondre au label BiodiverCity Ready®, en plus de la certification NF HABITAT HQE.



4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Garantir la performance environnementale des activités

Rendre sa place à la biodiversité en ville

Si la réduction de la consommation d'espaces naturels forestiers et agricole est indispensable, il est également nécessaire de recréer des espaces de biodiversité en ville. Le réchauffement climatique impacte particulièrement le milieu urbain et une biodiversité qualitative est le meilleur atout pour se protéger des externalités négatives du réchauffement climatique comme par exemple, les phénomènes d'îlots de chaleur.

Ainsi, en 2023 les équipes d'ATLAND Voisin ont poursuivi et complété le calcul du coefficient de biotope de surface de l'ensemble des actifs de la SCPI Epargne Pierre et de l'OPPCI Dumoulin. Cette étude permet de mesurer la surface d'espaces favorables à l'accueil de la biodiversité présente sur l'ensemble du parc immobilier, mais surtout de prioriser les actions les plus bénéfiques au vivant dans la construction des bâtiments, et ce notamment grâce à l'intervention d'un écologue.

Cette approche s'est également développée sur les opérations résidentielles, avec le calcul systématique du coefficient de biotope de surface (CBS) des parcelles avant et après travaux. ATLAND a sollicité également l'expertise d'écologues et d'acteurs de la biodiversité pour évaluer l'intérêt des végétaux existants, préserver et enrichir la biodiversité. À cela se rajoute l'intégration d'équipements spécifiques comme des ruches ou des hôtels à insectes qui vont favoriser la biodiversité en ville, de manière raisonnée. L'intervention d'un spécialiste est primordiale afin de déterminer quelles actions sont les plus adaptées au contexte local. Ce fut le cas sur le projet de BEZONS où le Groupe a pu faire intervenir l'association « Le sanctuaire des hérissons » afin de sécuriser et déplacer les spécimens du site avant le début du chantier.

Ces initiatives permettent de discerner les espaces extérieurs les plus riches et de les valoriser par une meilleure gestion écologique, apportant ainsi aux résidents des espaces extérieurs plus qualitatifs ainsi qu'un accès à la nature et un bien-être améliorés.



”Projet de Noisy le Sec Natur’Boissière”

Accroître le recours à l'économie circulaire

ATLAND continue de s'engager sur le thème de l'économie circulaire. Tout d'abord, après avoir réfléchi à la gestion de ses chantiers en 2022 en introduisant la charte chantier propre et en renforçant son partenariat avec Cycle up. Cette démarche mise en place sur le périmètre d'ATLAND Voisin a permis une meilleure valorisation énergétique et matière des déchets de chantier, réduisant de la même manière les émissions de gaz à effet de serre des chantiers.

Néanmoins, ATLAND continue de chercher des actions susceptibles de renforcer sa politique d'économie circulaire. Ce fut par exemple le cas lorsque le service technique d'ATLAND Voisin a pu réutiliser des matériaux provenant d'un chantier à proximité. Cette simple action a permis d'économiser sur le coût des travaux ainsi que sur l'empreinte carbone du projet. De la même manière, les équipes techniques en collaboration avec les locataires, ont remplacé la tonte des espaces verts sur certains actifs par l'intervention d'un troupeau de moutons localisé à proximité.

Apprendre à mieux gérer l'eau :

Enfin, une des ressources prioritaires pour les enjeux du développement durable est l'eau. Face à la raréfaction croissante des ressources en eau, ATLAND cherche à anticiper les enjeux de cette gestion et innove en conséquence. Ainsi le Groupe, via ses activités de développement, cherche à démocratiser l'installation de récupérateurs d'eau de pluie dans ses projets résidentiels. Dans le même temps, ATLAND Voisin continue à enrichir le reporting sur les données environnementales de ses actifs, dont les consommations d'eau. Enfin en interne, ATLAND a sensibilisé ses salariés sur la gestion de la ressource et les conséquences de sa raréfaction dans un contexte professionnel comme personnel.

Chiffres clés :

- 100% des opérations de développement ont bénéficié d'un calcul de CBS aboutissant à un CBS moyen de 0.52 (ce qui signifie qu'il a plus de 50% de la surface de la parcelle qui est favorable à l'accueil de la biodiversité ; pour un projet immobilier ce résultat est très satisfaisant)
- 5 actifs disposent de ruche et produisent du miel pour les locataires des sites
- 5 projets de logement neuf intègrent des jardins partagés ou bacs à potager
- Charte chantiers propre déployée sur 100% des chantiers d'ATLAND Voisin
- Partenariat avec Cycle UP mobilisé sur 100% des opérations de réhabilitation
- 3 actions de sensibilisation sur la gestion d'un potager en milieu urbain auprès des collaborateurs du siège

4.3. OFFRIR UN CONTEXTE ADAPTÉ AUX BESOINS DE NOS CLIENTS ET SALARIÉS

4.3.1. Agir pour nos collaborateurs

Contexte et enjeux

Outre les enjeux environnementaux, ATLAND est aussi engagé sur le volet social. Offrir à ses équipes le meilleur environnement pour qu'ils s'épanouissent dans leur travail est un enjeu prioritaire pour ATLAND. La Loi N°2021-1018 du 2 août 2021 pour renforcer la prévention en santé au travail a réaffirmé l'importance des conditions de travail des collaborateurs. En effet, la crise sanitaire a fortement affecté le bien-être des travailleurs ainsi que leurs conditions de travail. En 2022, un salarié sur deux se déclarait en détresse psychologique en France (+6% par rapport à 2021), et les cas d'arrêts maladie pour cause de troubles psychologiques ou épuisement professionnels n'ont jamais été aussi nombreux. Depuis cet épisode sanitaire, la responsabilité des entreprises vis-à-vis de la santé et du bien-être de leurs collaborateurs a été plus que jamais engagée.

Les réalisations

Garantir la sécurité et le bien-être de nos collaborateurs

La nature des activités du Groupe n'expose pas ses collaborateurs à des risques élevés en matière de santé et de sécurité au travail. En effet, l'ensemble des salariés est réparti entre les bureaux du siège de la société au 40 avenue George V, 75008 Paris, les locaux de Fundimmo, situés 41 avenue George V, le siège d'ATLAND Voisin au 15, place Grangier à Dijon, et les locaux des Maisons de Marianne, 9 rue Agnès Varda, à Vauréal.

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale et bénéficie d'une couverture de frais de santé et prévoyance mise en place par le Groupe.

La qualité de vie au travail, le bien-être et l'épanouissement de ses collaborateurs constituent une priorité de la politique RH du Groupe ATLAND. Dès janvier 2020, en amont des évolutions sociétales liées à la crise de la Covid-19, et dans le but de faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, le Groupe a souhaité généraliser la pratique du télétravail. La création d'une charte télétravail pour l'ensemble des entités a permis à tous les collaborateurs de mieux articuler leurs vies professionnelle et personnelle. Cette charte est régulièrement actualisée pour répondre aux nouvelles attentes des collaborateurs.

Le Groupe a également poursuivi en 2023 sa politique sportive et son partenariat avec un service d'abonnement sportif à prix réduit permettant aux salariés de pratiquer différents sports, en salle comme en extérieur. En effet, outre l'assurance des meilleures conditions de travail et les bénéfices sanitaires liés à la pratique régulière d'une activité physique, l'entreprise souhaite favoriser le bien-être et les liens entre les équipes via des activités de partage et de détente. Aujourd'hui c'est plus de 40% des collaborateurs qui font du sport grâce à ce partenariat. Dans cette même optique, l'abonnement à *Ciel mon radis*, service d'installation de potagers communs qui sont ensuite gérés par les collaborateurs dans les locaux de l'entreprise, a été reconduit cette année pour maintenir les échanges.

Pour renforcer les liens entre chacune des filiales d'ATLAND, et célébrer les 20 ans du Groupe, un séminaire Groupe a été organisé en juin 2023 rassemblant l'ensemble des collaborateurs. Cet événement, réunissant salariés, dirigeants, et stagiaires/alternants, a permis, à travers des activités de team building, de créer ou de renforcer les relations entre les collaborateurs des différentes sociétés du Groupe. Ce séminaire a également été l'occasion de présenter à l'ensemble des collaborateurs la stratégie et les projets de l'entreprise pour les prochaines années, dans un objectif de renforcement d'une vision commune au sein du Groupe.

Enfin, un plan à destination des salariés aidants, été proposé par la Direction en 2023 et validé par les élus du CSE. Celui-ci sera déployé en 2024. Des services d'accompagnement et de conseil seront proposés aux collaborateurs aidants du Groupe.

Veiller à une politique de rémunération équitable et une organisation du travail efficace

Le Groupe ATLAND mène une politique de rémunération équitable visant à valoriser l'engagement de chacun et à assurer l'attractivité de l'entreprise. Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe annuelle garantie qui tient compte des minima conventionnels et des pratiques de marché. La rémunération variable repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle. Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée via une opération entièrement digitalisée au travers de l'application RH dédiée.

Le salaire brut moyen mensuel incluant primes et rémunérations variables s'élève à 6 254,50 € pour l'ensemble des collaborateurs (5 554,06 € en 2022), et à 6 962,33 € pour les cadres. Les salariés peuvent également se voir attribuer des actions gratuites dans les conditions de droit commun qui constituent une rémunération différée. L'attribution de ces dernières est proposée au Conseil d'administration par le Comité des rémunérations du Groupe.

L'articulation entre les intérêts du Groupe et ceux de ses collaborateurs est une priorité capitale dans le fonctionnement de ses activités. C'est pourquoi en 2023, ATLAND a renouvelé un accord d'intéressement, initialement mis en place en 2020, permettant d'associer davantage les collaborateurs aux résultats de l'entreprise. Cette nouvelle politique interne participe à la redistribution des richesses aux employés du Groupe et met en cohérence le travail effectué et les résultats obtenus.

Renforcer le dialogue social

Le Groupe ATLAND a choisi de constituer fin 2019 une Unité Économique et Sociale (UES) pour l'ensemble des structures du Groupe afin qu'elles puissent bénéficier d'un Conseil Social et Économique (CSE) unique et que les avantages apportés par cette mise en place soient les mêmes pour tous les collaborateurs, quelle que soit la taille de leur structure d'appartenance. Le CSE est une instance importante de dialogue, avec laquelle sont négociés des accords structurants comme la charte informatique, la charte de télétravail, le règlement intérieur de l'UES, encore l'accord BDESE (base de données économiques, sociales et environnementales) qui intègre les informations sur les conséquences environnementales de l'activité de l'entreprise ainsi que ses grandes orientations économiques et sociales. Le CSE est consulté sur les décisions stratégiques du Groupe.

Former, une priorité

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation et d'autoévaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences. Les collaborateurs ont bénéficié en moyenne de plus de 8,5 heures dédiées à la formation professionnelle au titre de 2023. Environ 22% du nombre d'heures de formations dispensées concernaient la RSE (par rapport à 10% en 2022). A titre d'exemple, les équipes d'ATLAND Voisin ont spécifiquement été formées sur les enjeux du label ISR.

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Offrir un contexte adapté aux besoins de nos clients et salariés

En 2023, dans la continuité de cette montée en compétence des équipes, 8,8% des effectifs du Groupe ont bénéficié d'une promotion (6,5% en 2022).

Le groupe ATLAND encourage également vivement les mobilités internes au sein de ses équipes afin de promouvoir la capacité d'adaptation, et la pluridisciplinarité du Groupe. 5 collaborateurs ont évoqué leur souhait de réaliser une mobilité au sein d'une autre équipe, et ces demandes ont pu être mises en œuvre.

Convaincu du rôle essentiel des managers dans le développement et le bien-être des collaborateurs, le Groupe a par ailleurs mis en place en 2020 une formation systématique pour tous les

nouveaux managers, comprenant une première session de base et un approfondissement l'année suivante. En 2023, et ce comme les années précédentes, l'ensemble de ses nouveaux managers s'est vu proposer ce parcours de formation.

Chiffres clés

- Budget de formation global du Groupe : 75 000 €
- Total d'heures de formation pour le Groupe : 1 720 heures
- 73 % des collaborateurs ont suivi une ou plusieurs formations (proposées ou financées par l'entreprise) dans l'année.

4.3.2. Agir pour nos clients

Contexte et enjeux

La stratégie RSE doit aussi être au service des clients. Afin d'obtenir l'adhésion et la contribution des parties prenantes, l'entreprise doit donner du sens à son projet de développement. Ainsi, pour enrichir les relations clients et les accompagner vers des pratiques plus responsables ATLAND doit continuer à apporter la qualité de service attendu à ses activités, et agir comme un exemple pour ses partenaires. Grâce à cette démarche, le Groupe souhaite mobiliser les acteurs du marché et créer une dynamique mobilisatrice vers le développement durable.

Réalisations

Contribuer au logement de tous :

Historiquement, le Groupe s'est donné pour objectif dans son activité résidentielle d'offrir une bonne qualité de vie au plus grand nombre. Depuis 2020, au travers de sa filiale Maisons de Marianne qui développe des résidences intergénérationnelles, le Groupe adresse le sujet de l'habitat inclusif. En 2023, deux partenariats ont été signés avec la Région Hauts-de-France, aboutissant à une dizaine d'opérations. Afin de mixer davantage les habitants, un nouveau partenariat 2023 a également été signé avec MAMIE BABY, un réseau de micro-crèches inclusives installées au sein ou à proximité directe d'établissements pour séniors, et récemment devenu lauréat 2023 des Trophées SilverEco.org pour les installer à proximité directe ou au sein des résidences Maisons de Marianne.

Les actions des deux entités étant complémentaires, ce partenariat permet de valoriser la transmission et les solidarités entre générations, créant un cadre propice aux rencontres et aux échanges entre les enfants et leurs aînés.

Pour le Groupe, l'accès au logement social est essentiel. De manière complémentaire ATLAND Résidentiel a réalisé plus de la moitié de ses ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux. De plus ATLAND Résidentiel a également en cours de réalisation 4 projets avec le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) qui facilite l'accession à la propriété des ménages à faibles revenus. Par exemple le projet de Saint Rémy Les Chevreuse compte 45 logements proposés en BRS.

Enfin l'engagement social d'ATLAND s'est concrétisé en 2023 à travers le développement et la livraison d'un foyer pour familles monoparentales sur son opération de Bezons.

Accompagner les occupants dans un usage durable :

Pour le Groupe, la crise du Covid 19 a confirmé le fait que l'immobilier moderne doit être adaptable à de nouveaux modes de vie et de travail. Dans son domicile, l'utilisateur a désormais besoin d'espaces transformables qui peuvent satisfaire une pluralité d'usages ainsi que des services et commerces à proximité. Au bureau, au-delà de la protection de la santé, la modularité doit être renforcée et l'aménagement doit favoriser la convivialité.

C'est pourquoi ATLAND s'engage à accompagner les occupants dans un usage plus durable. Et cette initiative passe notamment par la distribution de guides d'usage durable. En effet, le Groupe partage sur toutes les opérations livrées et dans quasiment 100% du patrimoine sous gestion d'ATLAND Voisin un guide d'usage durable qui recense les bonnes pratiques à avoir pour un usage efficace et pérenne du bâti. Le but de ce livret est aussi d'inciter l'utilisateur vers plus de sobriété dans son usage. En complément ATLAND développe des baux verts et organise des comités verts réguliers afin de maintenir une ligne directe de communication avec ses locataires par laquelle elle peut les sensibiliser sur leur usage du bâti mais aussi recueillir leurs plaintes au quotidien.

L'usage des lieux doit aussi tenir compte du vieillissement de la population or le Groupe peut bénéficier de l'expertise des Maisons de Marianne qui depuis 2010 conçoit et anime des résidences intergénérationnelles.

ART VAL-VILLEPINTE (93) - ATLAND Voisin

Un exemple concret de sensibilisation à un usage responsable de l'énergie au sein d'ATLAND Voisin est celui de l'actif de Villepinte. Cet ensemble immobilier à usage de bureaux d'environ 14 000m² est doté d'un sous-sol, de sept étages de bureaux et de deux ascenseurs le tout alimenté par trois chaudières différentes.

Or il est apparu, grâce au suivi des consommations, que l'actif n'était pas performant par rapport à des actifs similaires du fonds ainsi qu'au benchmark de l'OID, celui-ci consommant jusqu'à 1763 mw/h par an. C'est pourquoi les équipes d'ATLAND sont intervenues et ont sensibilisé les locataires à un meilleur usage des équipements disponibles, aboutissant à une baisse de plus de 50% des consommations annuelles (de 1763 à 850 mw/h annuels) et une utilisation plus raisonnée des chaudières en 2023.



Bâtiment ART VAL-VILLEPINTE, actifs du fonds Epargne Pierre SCPI

Accompagner la transition des mobilités

L'impact des transports et déplacements est majoritaire dans le bilan carbone français, ATLAND est convaincu que le secteur immobilier a un rôle à jouer dans l'accompagnement de la transition vers des mobilités décarbonées et qu'il doit être en mesure d'offrir des équipements adaptés aux utilisateurs de ces bâtiments. Ainsi dans son activité de gestion d'actifs, ATLAND Voisin déploie progressivement des bornes de recharges pour véhicules électriques sur ses actifs, et stimule la mobilité douce en créant des équipements pour vélo. Enfin, ATLAND Voisin valorise et maintient un suivi précis de la localisation de ses actifs en fonction de leur proximité aux transports en commun.

Mais les efforts du Groupe ne s'arrêtent pas là, puisque les opérations neuves d'ATLAND dans le résidentiel et le tertiaire intègrent systématiquement les enjeux de proximité aux transports en commun et considèrent les connexions en mobilité douce.

Mieux répondre à nos attentes clients

L'écoute client reste une des priorités d'ATLAND. Grâce à un suivi constant de la satisfaction, ATLAND se dote des outils pour pouvoir apporter des solutions spécifiques et adaptées aux besoins de sa clientèle en réalisant un travail permettant de cerner les points de satisfaction et d'insatisfaction principaux lors de la durée du chantier comme au moment des pré-livraisons. Ces questionnaires permettent de mesurer la satisfaction, de piloter l'évolution des notes obtenues et d'identifier les principaux leviers d'amélioration.

Dans un souci d'information sur des sujets en constante évolution comme l'investissement responsable et la gestion d'actifs dans une démarche responsable, ATLAND Voisin a rédigé en 2023 4 "Déclic ISR" (lettre d'information) à l'intention des associés de tous les fonds sur des sujets d'actualités comme : "ISR : Au commencement était...la Donnée"; "ISR: La biodiversité, tu protégeras..."; etc.

Au niveau des Maisons de Marianne des enquêtes sont également réalisées régulièrement tous les deux ans auprès des locataires pour connaître leur satisfaction. En 2023, 76.5% des répondants se sont déclarés satisfaits.

Chiffres clés :

- 1 livret gestes verts distribués à tous les locataires d'ATLAND Voisin et une information sur les écogestes intégrée dans le livret d'accueil et l'application numérique de Maisons Marianne
- 75% des actifs de la SCPI Epargne Pierre et 97% des actifs de My Share SCPI sont desservis par un transport en commun à moins de 800m
- 60% des actifs de la SCPI Epargne Pierre sont dotés d'équipements vélos (douche/ accessibilité cycliste/ vestiaire) et 53% des actifs de My Share SCPI
- Suite à l'enquête NPS⁽¹⁾ 2023, 64% des clients d'ATLAND Voisin sont considérés comme des clients promoteurs (note de satisfaction comprise entre 9 & 10).

(1) Le Net Promoter Score, est un indicateur qui sert à mesurer la propension et la probabilité de recommandation d'une marque, produit ou service par ses clients.

4.4. CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

4.4.1. Développer des solutions de manière collective

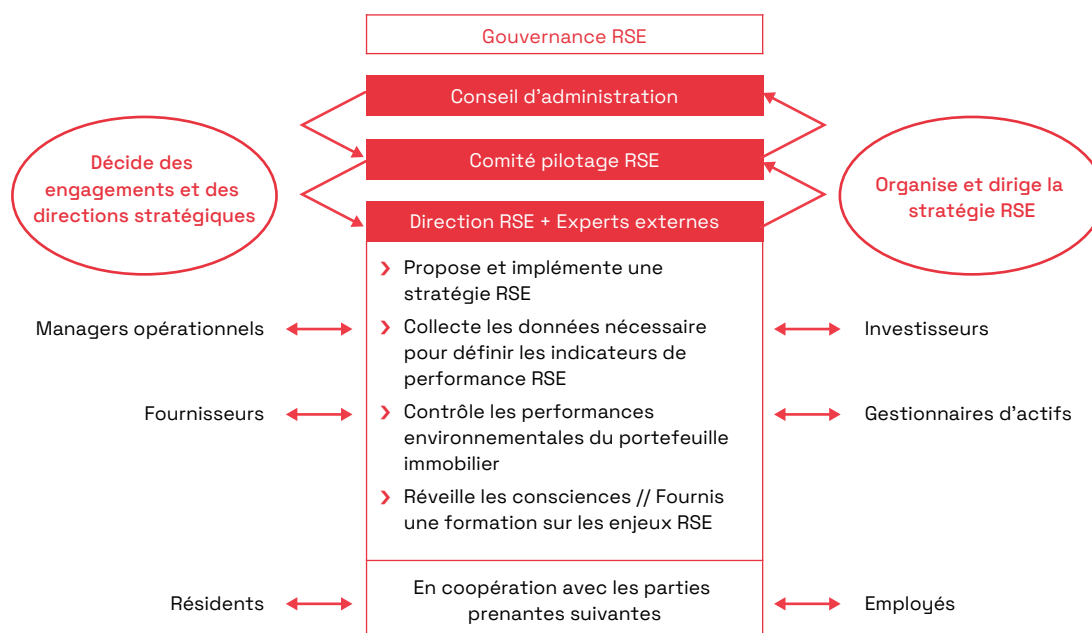
Contexte et enjeux

Le secteur de l'immobilier est le point de rencontre d'une multitude de parties prenantes et de problématiques. Il englobe ainsi les enjeux de transition environnementale mais aussi de logement, de travail, d'inclusion et de solidarité. C'est pourquoi en 2023, le Groupe s'est focalisé sur l'écoute de ses parties prenantes afin de rester adaptable, et d'aboutir plus rapidement à des solutions coconstruites et pertinentes.

Réalisations

Gouvernance RSE

Depuis 2021, le pilotage interne de la stratégie RSE a été structuré avec une organisation cadrée et multi métiers, des outils et un suivi mensuel, renforcés et entérinés jusqu'en 2023. Des groupes de travail transversaux et thématiques ont également été lancés. Ces différentes instances s'appuient sur des experts externes pour éclairer leurs décisions.



La gouvernance RSE de l'entreprise, formalisée depuis 2021 est désormais opérationnelle. Le comité de Pilotage dédié se réunit de manière trimestrielle pour piloter de manière transversale la mise en œuvre de la stratégie, et intégrer tous les métiers du Groupe aux sujets RSE. Pour cela, les directeurs et référents RSE de chaque métier (développement résidentiel, développement tertiaire, gestion règlementée, financement participatif, habitat intergénérationnel, ressources humaines, finance, juridique) sont réunis lors de ces comités de pilotage RSE. Ainsi, ils assurent le suivi des actions prévues par la feuille de route, analysent et cherchent des solutions pour lever les freins, hiérarchisent les priorités, enregistrent les avancées et interagissent sur les problématiques de RSE interne. Outre ce suivi opérationnel, le comité de pilotage RSE a systématiquement un ordre du jour spécifique. Celui-ci va généralement traiter d'actualités et être illustré par l'intervention d'un expert externe en la matière (ex : bilan carbone, taxonomie, CSRD, développement photovoltaïque).

Le comité de pilotage RSE est aussi à l'origine de la création de groupes de travail sur des enjeux spécifiques à la RSE (Carbone, Biodiversité ...). L'appui d'un organe comme le comité de pilotage RSE permet de plus aisément mobiliser les équipes de tous les métiers sur ces sujets de réflexion transverses afin d'obtenir des actions et engagements concrets. Leurs propositions sont ensuite validées par le comité de pilotage RSE.

Enfin, conscient que la mise en œuvre de sa stratégie repose sur la contribution de ses collaborateurs et le développement d'une culture commune, ATLAND a à cœur d'engager l'ensemble de ses équipes autour des sujets RSE. A ce titre, les objectifs individuels de l'ensemble des membres du comité de direction intègrent depuis 2021 des objectifs liés à la RSE.

Sensibilisation des salariés

L'engagement d'ATLAND se traduit également par une politique de sensibilisation des salariés et l'intégration des principes du développement durable dans la culture d'entreprise. C'est pourquoi ATLAND a été très actif en termes de sensibilisation en 2023 et fait de la mobilisation de tous les collaborateurs sur les sujets de développement durable du Groupe une priorité dans sa stratégie RSE. Beaucoup de pédagogie a été réalisée auprès des collaborateurs afin de faire prendre conscience à chacun des enjeux RSE au niveau de son métier.

Cette démarche s'est caractérisée par un renouvellement du comité RSE Corporate ; un regroupement de salariés volontaires chargé des missions de sensibilisations interne. En effet cet organe s'est agrandi en intégrant l'ensemble des métiers et des sites du Groupe et a pu capitaliser sur le travail des années précédentes pour toucher un public toujours plus large dans ses efforts de sensibilisation.

Des ateliers ont été réalisés par des professionnels du développement durable travaillant pour le secteur de l'immobilier, mais aussi par des collaborateurs volontaires et impliqués sur les sujets. De plus, les vendredis de la RSE, série de conférences organisées en interne et animées par un cabinet d'expertise, se sont poursuivies en 2023 : 3 nouveaux événements ont été organisés, avec un taux de participation en hausse (50 personnes en moyenne par atelier).

Chiffres clés

- > 10 actions de sensibilisation et d'information des collaborateurs autour de la RSE
- > 380 heures de formation dédiées à la RSE
- > 73% des collaborateurs formés à la RSE (hors vendredis de la RSE).

4.4.2. Apprendre à collaborer avec les acteurs de l'industrie et de la société civile

Contexte et enjeux

Par son positionnement global dans les métiers de l'immobilier, le Groupe est au cœur de tous les enjeux de l'industrie et de la société civile, et va chercher à contribuer et à bénéficier des initiatives et réflexions de ces acteurs. ATLAND souhaite contribuer durablement à cette dynamique collective de mutualisation des expériences et du savoir-faire dans tous les métiers du Groupe.

Réalisations

Participer aux initiatives du secteur immobilier

ATLAND Voisin est depuis 2022 devenu officiellement adhérent à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il s'agit d'un espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable. La raison d'être de l'OID est de « penser ensemble l'immobilier responsable ». L'Observatoire rassemble plus de 100 membres et partenaires, parmi lesquels figurent les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur l'ensemble de la chaîne de valeur. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG (environnemental, social et gouvernance) en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics. En rejoignant l'OID, ATLAND Voisin souhaite apporter l'expérience des efforts déployés en interne pour prendre en compte les critères ESG dans les décisions d'investissement, et bénéficier des retours d'expérience de ses pairs pour développer des ressources communes et accélérer la transformation de l'immobilier.

ATLAND Voisin a également souscrit aux Principes for Responsible Investment (PRI) un groupe de propositions soutenu par l'Organisation des Nations Unies, qui travaille à améliorer la compréhension des implications des facteurs ESG pour l'investissement, et accompagne ses investisseurs signataires à intégrer ces facteurs dans leurs décisions d'investissement et de propriété. Ainsi, les PRI agissent dans l'intérêt de l'environnement, mais aussi de ses signataires et du marché dans son ensemble pour mieux gérer les risques extra-financiers. Et après son inscription en 2022, ATLAND a pu soumettre son premier rapport aux PRI en 2023. De plus, via l'OPPCI DUMOULIN, ATLAND Voisin est aussi membre du GRESB qui réalise une évaluation annuelle du fonds sur des critères spécifiques liés au développement durable, à l'accord de Paris et aux principaux cadres de reporting internationaux.

Enfin, ATLAND Voisin est membre de l'ASPIM (l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier) qui représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier (FIA) et ce depuis 1975. ATLAND Résidentiel est aussi membre de la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) qui représentent les intérêts des promoteurs immobiliers.

S'impliquer dans la société au travers du mécénat

En vingt ans d'existence, le Groupe a su développer une culture commune de solidarité et d'engagements social et sociétal en impliquant les collaborateurs dans sa stratégie de mécénat. Ainsi ATLAND décline ses efforts de philanthropie sur des actions de solidarité et sur les thèmes suivants : la culture, la recherche médicale, l'intégration sociale et le sport.

En effet, depuis 2016, ATLAND est mécène du Musée du Louvre et participe au développement d'un musée de dimension universelle et au rayonnement international. Les fruits de ce partenariat se sont concentrés sur le jardin des Tuileries avec la restauration de la statue de Jules César puis celle des Deux lions de Giuseppe Franchi.

De plus, depuis 2017, le groupe ATLAND soutient l'association Culture Prioritaire qui œuvre pour l'égalité des chances. L'association d'intérêt général créée en 2013 propose des parcours de culture générale et de culture des métiers à des jeunes issus des quartiers populaires afin de leur faciliter leur accès à la culture, aux études supérieures. Le but de ce partenariat est d'offrir aux lycéens l'opportunité d'interagir avec des professionnels, de découvrir le monde de l'entreprise et le secteur immobilier. Ces interactions se font par des stages de découverte dans les différents services du site de Georges V à Paris, mais aussi, des moments de rencontres professionnelles et des séances de coaching dédiées aux bonnes pratiques à avoir en entretien.

Enfin, en mai 2023 certains lycéens ont pu rencontrer Ninon Chapelle, la détentrice du record de France de saut à la perche ; athlète accompagnée par ATLAND ; pour une journée de découverte auprès d'une athlète professionnelle. Cette rencontre a été l'occasion d'initier les jeunes aux différentes disciplines qui caractérisent le sport de haut niveau, dans un esprit ludique et convivial. Les jeunes de culture prioritaire ont aussi pu bénéficier d'une visite guidée des jardins du Louvre grâce au partenariat avec le Musée du Louvre.

Par ailleurs, toujours au sein de cette démarche de mécénat, ATLAND soutient la recherche médicale. Ainsi, au travers de la fondation Philippe Chatrier, ATLAND investit depuis 2019 dans la recherche contre la maladie d'Alzheimer. Depuis sa création, la fondation finance la recherche en reversant les fonds récoltés lors d'un trophée annuel : le trophée de golf Philippe Chatrier. Ce grand événement caritatif et sportif ainsi que les nombreux donateurs permettent à la fondation de financer des projets de recherche et de traitements mais aussi des bourses de mobilité pour lesdits chercheurs, et enfin de soutenir un diagnostic rapide de la maladie, dès ses premiers stages pour des traitements plus efficaces.

Le sport est le dernier grand pilier de la démarche de mécénat d'ATLAND. En effet, le Groupe apporte un soutien financier et professionnel à deux sportives : Ninon Chapelle et Béryl Gastaldello et ce depuis 2022. Cet accompagnement sur la route des JO 2024, va au-delà du simple soutien financier : en effet les athlètes partagent leur expérience de la compétition avec les collaborateurs du Groupe, mais elles seront aussi initiées aux différents métiers d'ATLAND. Cette approche permet aux athlètes de conjuguer carrière sportive et projet professionnel, celle-ci a d'ailleurs été primée en décembre 2023. En effet, lors du SIMI 2023 le groupe ATLAND a été lauréat du Prix Mécénat & Solidarités Dans La Ville dans la catégorie Mécénat innovant grâce à son accompagnement et soutien financier aux deux athlètes.

Chiffres clés

- > 10 collaborateurs membres du Comité RSE Corporate
- > ATLAND Voisin membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et signataire des Principes for Responsible Investment depuis 2022.
- > 11 étudiants de culture prioritaire ont été accueillies en stage en 2023



5. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

5.1.	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	60
5.2.	COMPTES CONSOLIDÉS	61
5.2.1.	Point sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2023	61
5.3.	PRISES DE PARTICIPATIONS	65
5.4.	COMPTES ANNUELS	66

5.1. INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

À la fin de l'exercice, ATLAND gère plus de 4,2 milliards d'euros d'actifs immobiliers divisés selon trois catégories : le patrimoine propre, les club-deals et la gestion réglementée.

Patrimoine locatif propre – ATLAND (31 décembre 2023)

Surface bâtie	37 214 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	5 492 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	95 785 K€
Rendement net *	5,7 %
Durée résiduelle ferme des baux	6,9 années

* Loyer annuel en place rapporté à la valeur des actifs hors droits.

Surfaces Vacantes : environ 2 500 m², soit un taux d'occupation physique de 93,3 %.

Le patrimoine représente 23 bâtiments et 26 baux. À périmètre constant, la valeur du patrimoine des actifs en propre a progressé de 1,2 %.

Partenariats d'investissement – club deals (31 décembre 2023)

Surface bâtie	10 524 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	846 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	13 400 K€
Rendement net *	6,3 %
Durée résiduelle ferme des baux	4,5 années

* Loyer annuel en place rapporté à la valeur des actifs hors droits.

Surfaces Vacantes : aucune, soit un taux d'occupation physique de 100 %.

Ce portefeuille représente un bâtiment et un bail.

Gestion réglementée (31 décembre 2023)

1. SCPI

Surface bâtie	1 488 862 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges)	204 040 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	3 255 300 K€
Rendement net *	6,3 %

* Loyer annuel en place rapporté à la valeur des actifs hors droits.

Le patrimoine représente 818 bâtiments pour un taux d'occupation financier de 95,1 %.

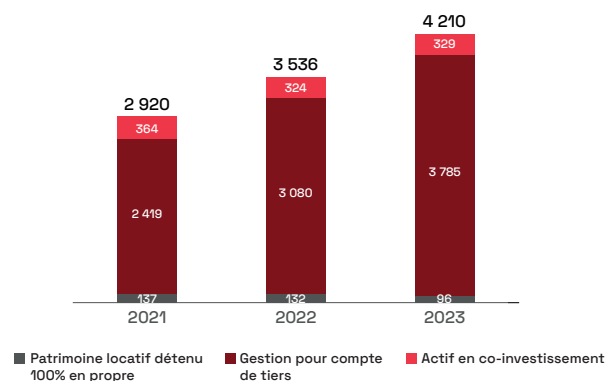
2. Véhicules institutionnels

Surface bâtie	182 889 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges)	24 681 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	674 339 K€
Rendement net *	6,0 %

* Loyer annuel en place rapporté à la valeur des actifs hors droits, hors OPPCI Dumoulin ; étant donné la restructuration complète en cours des bâtiments, les immeubles sont pour partie vides.

Le patrimoine représente 55 bâtiments pour un taux d'occupation physique de 91,3 % pour Transbus et Béranger. Compte tenu de la stratégie *value added* retenue sur l'OPPCI Dumoulin et la réfection complète en cours des immeubles, le calcul du taux d'occupation n'est pas représentatif.

ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION⁽¹⁾ (EN K€)



(1) Actifs sous gestion (actifs immobiliers hors droits et cash disponible dans les fonds, hors Fundimmo représentant c. 0,1 Md€ au 31/12/2023)

5.2. COMPTES CONSOLIDÉS

5.2.1. Point sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2023

Les états financiers consolidés présentés pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standard*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Activité et situation financière du Groupe – compte de résultats consolidé IFRS

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	206 158	186 733
Charges externes et autres charges	-151 450	-126 377
Impôts et taxes	-1 135	-1 166
Charges de personnel	-32 420	-33 888
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-8 694	-7 657
Autres produits d'exploitation	1 272	732
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	13 730	18 376
Résultat net sur cession d'actifs	10 068	4 205
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS	23 799	22 581
Charges financières	-12 438	-7 370
Produits financiers	4 164	952
RÉSULTAT FINANCIER	-8 274	-6 418
Impôt sur les bénéfices	-5 393	-8 983
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	10 132	7 181
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	3 185	2 874
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	13 317	10 055
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	11 675	9 331
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	1 642	723
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)
De base	2,70 €	€2,14
Dilué	2,68 €	€2,13

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2023 s'élève à **206,2 M€** soit une hausse de 10 % par rapport à 2022. Cette augmentation s'explique par une progression de 16 % du chiffre d'affaires de l'activité de développement immobilier grâce au renforcement des ventes en bloc auprès des opérateurs sociaux. L'activité d'asset management est en retrait de 5% en raison de la baisse de la collecte. Les revenus locatifs sont en baisse de 18% en raison des arbitrages réalisés ces dernières années.

Revenus par semestre

Revenus (IFRS) (en K euros)	2023	2022	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} semestre	77 116	86 034	-8 918	-10%
2 ^e semestre	129 042	100 697	28 345	+28%
TOTAL ANNUEL	206 158	186 731	19 427	+ 10 %

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	2023	2022	Variation (en K euros)	Variation %
Développement Immobilier	160 478	137 851	22 627	+16%
Asset management et gestion d'actifs	39 742	41 654	-1 912	-5%
Investissement (revenus locatifs)	5 938	7 226	-1 288	-18%
TOTAL ANNUEL	206 158	186 731	19 427	+10%

L'évolution des revenus et du chiffre d'affaires par métier est la suivante :

Développement Immobilier (résidentiel et immobilier d'entreprises) : résistance du chiffre d'affaires dans un contexte économique plus tendu

Avec l'acquisition d'ATLAND Résidentiel le 15 novembre 2019, ATLAND a renforcé sa gamme de produits d'investissement immobilier pour les clients particuliers et les investisseurs professionnels. Cette acquisition a permis un élargissement des sources de revenus du pôle avec l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités et l'optimisation du pilotage du Groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique.

En 2023, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 160,5 M€ contre 137,8 M€ au 31 décembre 2022 (essentiellement réalisé par sa filiale ATLAND Résidentiel en charge de la promotion logements), soit une progression annuelle de 16 %. Cette performance s'explique une stratégie centrée sur les ventes en bloc auprès des bailleurs sociaux (78% des ventes en 2023 contre 51% en 2022). L'activité de logements neufs a bien résisté malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et malgré l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt sur le financement des acquéreurs.

Depuis 2020, ATLAND détient 60 % des titres de la société Marianne Développement (ex. Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société qui conçoit et réalise ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux totalise, à ce jour, 37 résidences intergénérationnelles en exploitation.

Asset management : baisse de la collecte nette compensée par la hausse des actifs sous gestion

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 de l'activité *asset management* est en léger retrait de 5% par rapport à l'exercice 2022.

En 2023, ATLAND Voisin a vu ses honoraires de souscription nets de rétrocession baisser de 17% en raison de la baisse de la collecte (-26%). Ses honoraires de gestion sont quant à eux en hausse de 16% grâce à la hausse continue des actifs sous gestion (+19%).

Par ailleurs, la plateforme de dette privée immobilière Fundimmo a réalisé une collecte nette de 48 M€ (en retrait de 33% par rapport à l'exercice 2022), pour 49 projets financés.

Investissement (revenus locatifs) : impact des variations de périmètre

Les revenus locatifs ont baissé de 18 % par rapport au 31 décembre 2022 pour s'établir à 5,9 M€.

Cette baisse attendue provient des cessions d'actifs réalisées ces dernières années, et qui devraient se poursuivre en 2024 et au-delà, confirmant la stratégie de développement et de recentrage autour de l'*Asset Management* et du Développement Immobilier.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant 2023 (non retraité des éléments non récurrents) est en baisse de 34 % pour s'établir à 13 730 K€. Un EBITDA Récurrent Retraité des éléments exceptionnels et non récurrents est présenté ci-après afin de présenter la performance comptable et financière du Groupe sur son activité récurrente.

Résultat financier

La charge financière qui s'élève à 12 438 K€ se compose principalement :

- > des frais financiers sur emprunts sur les dettes obligataires et corporate, des financements court terme mis en place dans le cadre des opérations de promotion ;
- > des variations de juste valeur des couvertures de taux passées en résultat pour leur part inefficace ;
- > des variations de provision à composante financière.

Amortissements et provisions

Cette charge nette augmente de 1 037 K€ sur la période pour s'établir à 8 694 K€. Elle est notamment composée :

- > Des amortissements des immeubles de placement détenus pour 2 915 K€ ;
- > Des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués pour 2 229 K€ (IFRS 16) ;
- > De l'amortissement de la relation clientèle résultant de l'acquisition d'ATLAND Résidentiel (en 2019) et de Marianne Développement (en 2020) pour 2 314 K€.

Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé 2023 est bénéficiaire à hauteur de 13 317 K€ versus 10 054 K€ au 31 décembre 2022. Cette augmentation est essentiellement liée à la hausse des cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice 2023.

EBITDA récurrent retraité et résultat net récurrent

L'EBITDA récurrent retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du Groupe. Il s'élève à 27,4 M€ fin 2023 contre 30,6 M€ fin 2022.

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il s'élève à 13,4 M€ à fin 2023 contre 10,1 M€ à fin 2022.

(en K euros)	Déc. 2023	Déc. 2022	Var. 2023/ 2022	Var. (en %)
CHIFFRE D'AFFAIRES	206 158	186 731		
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	27 402	30 642	-3 240	-12 %
Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾	6,28 €	7,00 €	-0,72 €	
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-10 112	- 7 022	-3 090	
Résultat des cessions d'actifs	10 068	4 206	+5 862	
Charges ou produits d'impôt	-5 751	- 9 631	+3 880	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	21 607	18 195	+3 412	+19 %
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾	4,95 €	4,16 €	+0,79 €	
Amortissement des actifs	-8 183	- 8 084	-99	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽⁴⁾	13 424	10 110	+3 314	+33 %
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	3,08 €	2,31 €	0,77 €	
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	-107	- 56	-51	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	13 317	10 055	+3 262	+32 %
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	3,05 €	2,30 €	+0,75 €	
Minoritaires	1 642	723	+919	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	11 675	9 331	+2 344	+20 %
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	2,68 €	2,13 €	+0,55 €	

(1) Résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il est égal au résultat opérationnel courant :

- > avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations et cotisation sur la valeur ajoutée qui est analysée comme un impôt sur le résultat ;
- > majoré des dividendes reçus ;
- > des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt) ;
- > des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- > retraité des éléments non récurrents et non courants.

(2) Résultat net avant amortissement des immeubles de placement, avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

(3) Résultat part action dilué (nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle).

(4) Résultat net avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

Bilan consolidé au 31 décembre 2023

Actif (en k euros)	Déc. 2023	Déc. 2022	Var.
Immeubles de placement	56 789	88 688	-31 899
Autres actifs non courants	74 594	76 756	-2 162
Actifs détenus en attente de signature de la vente	8 744	1061	+7 683
Actifs courants	252 903	238 871	+14 032
Trésorerie et équivalents de trésorerie	85 905	129 209	-43 304
TOTAL ACTIF	478 935	534 583	-55 648

Passif (en K euros)	Déc. 2023	Déc. 2022	Var.
CAPITAUX PROPRES	143 061	142 297	+764
<i>dont hors Groupe</i>	1 468	740	+728
DETTES FINANCIÈRES	192 310	228 634	-36 324
<i>dont dette obligataire (EuroPP)</i>	32 185	32 091	+94
<i>dont dettes bancaires long-terme et corporate</i>	106 332	126 999	-20 667
<i>dont dettes bancaires Développement Immobilier</i>	49 330	56 193	-6 863
AUTRES DETTES	143 564	163 653	-20 089
<i>dont dettes fournisseurs</i>	82 408	89 501	-7 093
TOTAL PASSIF	478 935	534 583	-55 648

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement est en retrait de 31,9 M pour s'établir à 56,8 M€ au 31 décembre 2023. Cette baisse s'explique par :

- › les arbitrages intervenus au cours de l'exercice (15 sites Speedy et six immeubles d'activités situés à Corneilles-en-Parisis, Provins, Stains, St Quentin Fallavier et Toulouse) pour -18,5 M€ ;
- › le reclassement en IFRS 5 de 4 actifs du portefeuille Speedland et des 2 actifs situés au Plessis-Pâté destinés à la vente (- 8,5 M€) ;
- › la charge d'amortissement des immeubles de placement sur la période (- 2,9 M€) ;
- › le solde étant lié à la hausse des immobilisations en cours pour le projet de Stains-Pierrefitte (93) pour + 2,9 M€ et le passage des opérations Conflans et Argenteuil sous le pôle Développement immobilier pour -4,9 M€.

Endettement financier

Décomposition (en K euros)	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Var.
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 185	32 091	+94
Emprunts auprès des établissements de crédit	83 041	111 724	-28 683
Emprunts - Crédits-bail	0	1 600	-1 600
Obligations locatives	529	1 894	-1 365
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	2 132	-2 132
Crédits promoteurs	21 633	27 393	-5 760
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	605	910	-305
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	137 993	177 744	-39 751
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 151	1 147	+4
Emprunts auprès des établissements de crédit	17 485	15 275	+2 210
Emprunt - Crédit-bail	0	167	-167
Obligations locatives	1 746	2 110	-364
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	0	+2 132
Crédits promoteurs	27 697	28 800	-1 103
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	2 937	1 905	1 032
Concours bancaires courants	3	460	-457
Intérêts courus non échus	1 166	1 027	+139
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	54 317	50 891	+3 426
ENDETTEMENT FINANCIER TOTAL	192 310	228 635	-36 325

Endettement net

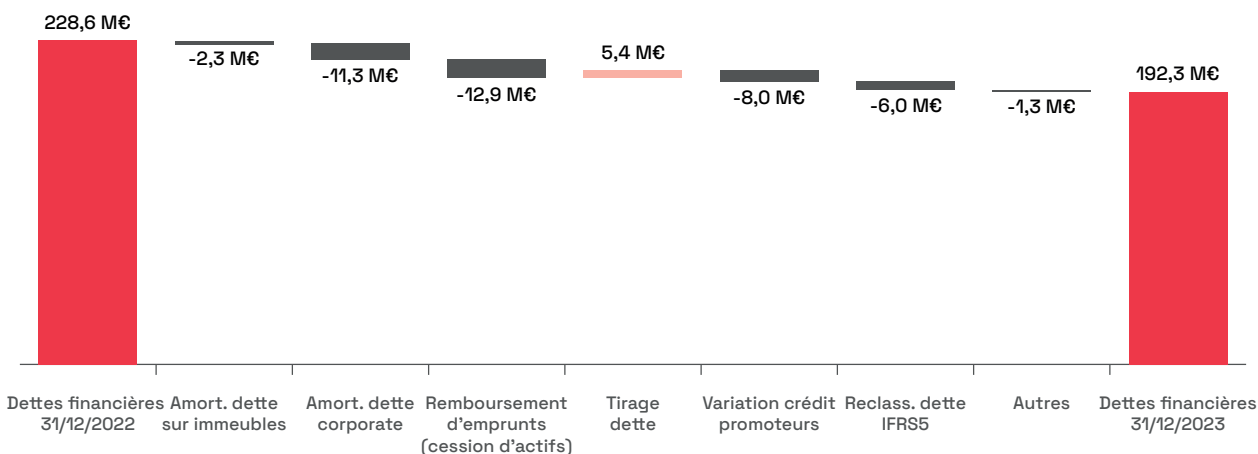
L'endettement net consolidé du Groupe (de la trésorerie et équivalents de trésorerie) s'élève à 108,6 M€ à fin décembre 2023, contre 93,5 M€ à fin décembre 2022 (hors impact IFRS 16) et 110,9 M€ en intégrant les obligations locatives liées à IFRS 16.

La dette long terme et corporate est couverte contre la hausse des taux à hauteur de 71 % au 31 décembre 2023 contre un peu moins de 86 % à fin décembre 2022 (hors dette court terme liée à l'activité de *Développement Immobilier* et obligations locatives).

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,77 % au 31 décembre 2023 contre 2,66 % au 31 décembre 2022. La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16 et hors dette court terme affectée à l'activité de Développement immobilier) est en légère baisse (3,1 ans fin 2023 contre 3,5 ans fin 2022) mais le Groupe n'a pas d'échéances significatives avant le dernier trimestre 2025.

Enfin, le Groupe respecte l'ensemble de ses obligations et ratios bancaires.

Variation de l'endettement financier (EN M. EUROS)

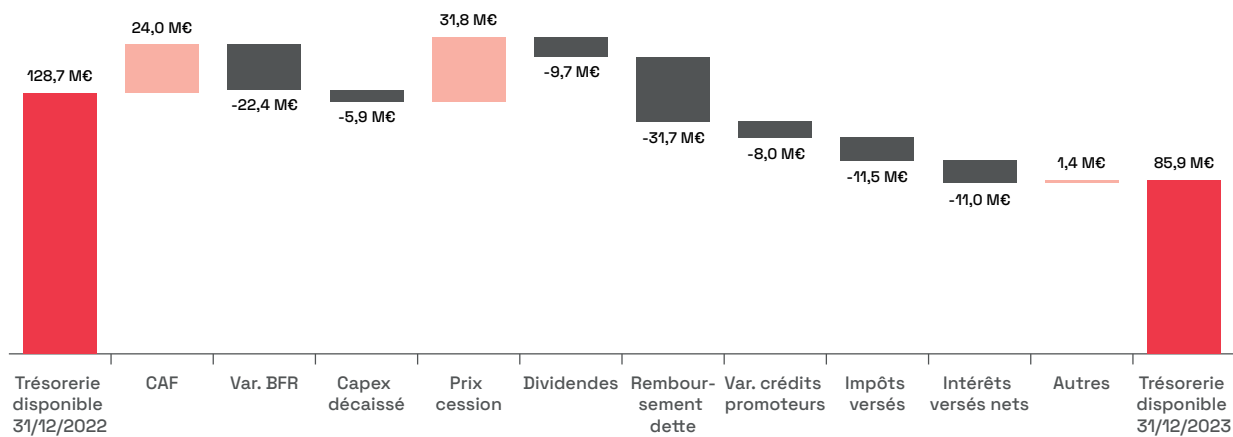


Situation financière consolidée et endettement net

L'endettement net (y compris retraitement IFRS 16) correspond aux passifs financiers moins la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles :

(en K euros)	Déc. 2023	Déc.2022
Total des passifs financiers courants et non courants	198 307	229 533
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 511	-3 690
Trésorerie disponible	-85 905	-129 209
ENDETTEMENT NET	110 891	96 633
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 511	3 690
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	112 402	100 323

Évolution de la trésorerie (EN M. EUROS)



La capacité d'autofinancement (CAF) correspond au résultat net consolidé retraité :

- > de la quote-part dans les résultats des sociétés mise en équivalence et de l'effet des titres en IFRS9 ;
- > des dotations nettes aux amortissements et dépréciations ainsi que des autres produits et charges calculés ;
- > des paiements fondés sur des actions ;
- > du coût de l'endettement financier net et de la variation de la juste valeur des instruments financiers ;

- > des plus et moins de valeurs de cession sur les immeubles de placement ;
- > de l'impôt.

Le prix de cession des immeubles de placement (IP) correspond aux produits relatifs aux cessions des actifs détenus en propre diminués des frais de cession et des indemnités de remboursement anticipé sur emprunt.

5.3. PRISES DE PARTICIPATIONS

Aucune évolution majeure n'est intervenue dans l'organigramme juridique du Groupe. Le Groupe a continué de créer des sociétés afin de porter ses opérations et promotion.

5.4. COMPTES ANNUELS

Comptes sociaux au 31 décembre 2023

Actif (en K euros)	2023	2022	Var.
Actif immobilisé	136 952	136 952	+ 2 336
Stocks	0	0	0
Créances	6 503	2 690	+ 3 813
Disponibilités	9 515	9 446	+ 69
Charges constatées d'avance et frais d'émission d'emprunt à étaler	232	340	- 108
TOTAL ACTIF	153 202	147 093	+ 6 109

Passif (en K euros)	2023	2022	Var.
Capitaux propres	115 191	105 750	+ 9 441
Provisions pour risques et charges	539	463	+ 76
Dettes financières	34 871	34 102	+ 769
Dettes diverses	2 601	6 778	- 4 177
Produits constatés d'avance	0	0	0
TOTAL PASSIF	153 202	147 093	+ 6 109

(en K euros)	Déc. 2023	Déc. 2022	Var.
Chiffre d'affaires	0	72	- 72
Autres produits	660	1 363	- 703
TOTAL PRODUITS	660	1 435	- 775
Charges opérationnelles	- 1 918	- 2 751	+ 708
Impôts et taxes	- 24	- 65	+ 41
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 107	- 153	+ 46
Autres charges	- 125	- 143	+ 18
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 514	- 1 677	+ 163
Résultat financier	19 317	10 553	+ 8 764
Résultat exceptionnel	- 187	282	- 469
Impôt sur les sociétés	956	- 2 831	3 787
RÉSULTAT NET SOCIAL	18 572	6 327	+ 12 245

Conséquence des arbitrages réalisés ces dernières années, la société ATLAND ne perçoit plus de revenus locatifs. Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de **1 514 K€** au 31 décembre 2023 (contre une perte de **1 677 K€** au 31 décembre 2022).

Le résultat financier est bénéficiaire à hauteur de **19 317 K€** contre **10 553 K€** au 31 décembre 2022. Ce résultat comprend les remontées de résultats des filiales transparentes, les dividendes issus des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ainsi que les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en 2021.

Le résultat exceptionnel est déficitaire à hauteur de **187 K€** et comprend notamment les charges et produits sur les attributions d'actions gratuites.

Le résultat net de la société présente un bénéfice net de **18 572 K€** contre un bénéfice net de **6 327 K€** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le total du bilan s'établit à **153 202 K€** contre **147 093 K€** au 31 décembre 2022.

Échéancier des comptes fournisseurs et délais de règlement clients et fournisseurs

Conformément aux articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce vous sont présentées dans le tableau ci-dessous les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)	
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus		
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	3				46	8					8	
Montant total des factures concernées	18 K€	0 K€	53 K€	0 K€	644 K€	716 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	228 K€	228 K€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,1 %	0,0 %	3,2 %	0,0 %	38,1 %	42,3 %						-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						-	NA %	NA %	NA %	NA %	NA %	NA %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues												-
Montant total des factures exclues												-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.					Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client						

Au 31 décembre 2023, le montant des impayés fournisseurs correspondent pour 90% en valeur à de l'intragroupe, soit 11 factures.

Tableau des 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023
I – SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE :					
a) Capital social	49 056 040	49 060 825	49 060 825	49 060 825	49 068 822
b) Nombre d'actions émises	891 928	4 460 075	4 460 075	4 460 075	4 460 802
c) Nombre d'actions futures à émettre :	8 857	44 045	19 825	22 807	36 525
c1) Nombre d'obligations remboursables en actions	0	0	0	0	0
c2) Nombre d'actions gratuites attribuées	8 750	44 045	19 825	22 807	36 525
c3) Nombre d'actions/Exercice des BSA B	44 731	0	0	0	0
II – RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 015 541	705 535	267 850	71 579	0
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	10 618 411	18 535 629	5 788 540	13 453 738	19 305 157
c) Impôt sur les bénéfices	129 862	0	0	2 831 249	955 830
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	10 036 123	17 687 141	5 880 475	6 326 841	18 571 766
e) Montant des bénéfices distribués	3 437 974	6 243 580	6 690 113	7 805 131	8 920 150
III – RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION :					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	11,75	4,16	1,3	2,38	4,54
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	11,52	3,97	1,32	1,42	4,16
c) Dividende versé à chaque action	3,85	1,4	1,5	1,75	2,00
IV – PERSONNEL :					
a) Nombre de salariés	0 *	0*	0*	0*	0*
b) Montant de la masse salariale	384 117	665 996	1 261 128	762 575	509 163
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

* Les salariés sont portés par les filiales ATLAND Entreprises, ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel, ATLAND Group, Fundimmo et Marianne Développement.



6. ORGANISATION DE LA SOCIETE ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

6.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ	70
6.1.1. Renseignements à caractère général	70
6.1.2. Organisation du Groupe	71
6.2. DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS	72
6.2.1. Affectation du résultat de ATLAND (comptes sociaux)	72
6.2.2. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires	72
6.3. ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	78
6.3.1. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2023	78
6.3.2. Évolution du capital et des droits de vote	79
6.3.3. Actionnaires de référence	79
6.3.4. Concerts déclarés	80
6.3.5. Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif	80
6.3.6. Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	81
6.3.7. Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	81
6.3.8. Titres donnant accès au capital	82
6.3.9. Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat	82
6.3.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchissements de seuils	83
6.3.11. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société	84
6.4. INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	85
6.4.1. Informations concernant l'action ATLAND	85
6.4.2. Dividende au titre de l'exercice 2023	85

6.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

6.1.1. Renseignements à caractère général

6.1.1.1. Informations générales concernant la Société

Numéro d'identification SIREN : 598 500 775 RCS PARIS

Numéro d'identification SIRET : 598 500 775 00104

LEI (identifiant d'entité juridique) : 549300HGBVWX4FC44K67

Code APE : 6820B

Les statuts de la Société, le règlement intérieur du Conseil d'administration, les documents relatifs aux Assemblées Générales, les rapports des Commissaires aux comptes et tous documents tenus à disposition des actionnaires en application de la loi peuvent être consultés au siège social de la Société.

6.1.1.2. Dénomination (Article 3 des statuts) et siège social (Article 4 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est ATLAND (anciennement Foncière ATLAND). La dénomination a été modifiée au cours de l'Assemblée Générale mixte du 17 mai 2022.

Le siège social de la Société est situé au 40 avenue George V - 75008 Paris.

ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel, ATLAND Group, My Share Company et Marianne Développement, filiales de ATLAND, sont sous-locataires de bureaux sis 40, avenue George V - 75008 Paris dans lesquels ATLAND a domicilié son siège social.

Un bail commercial a été conclu entre la SCI FORTY GEORGE V et Landco SAS, le 15 juin 2018 avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2018.

6.1.1.3. Forme juridique et législations particulières applicables

Société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie par les dispositions du Code de commerce ainsi que par ses statuts.

En conséquence de l'évolution du concert ATLAND, au cours de l'année 2022, le seuil de 60% en capital et droit de vote a été franchi par ledit concert et la Société ne respecte plus les conditions du régime SIIC, tel que prévu par l'article 208 C du Code général des impôts.

La Société n'est plus exigible au régime SIIC depuis le 1^{er} janvier 2022.

6.1.1.4. Constitution et durée de la Société (Article 5 des statuts)

L'acte de constitution de la Société a été déposé le 23 mars 1920 en l'étude de Maître Kastler, notaire à Paris. La durée de la Société, initialement fixée à 50 années à compter de sa constitution, a été prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 septembre 1941 pour une durée qui expirera le 31 décembre 2040, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

6.1.1.5. Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers. Le tout, soit directement, soit par prise de participations ou

d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique, par le recours à tout moyen de financement et notamment par voie d'emprunt et la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle ;

- Toute prise de participation, sous toutes formes quelconques, dans toutes personnes morales, françaises ou étrangères ;
- Et, de la façon la plus générale, toutes opérations commerciales, industrielles, financières et économiques, de nature mobilière et immobilière, pouvant être nécessaires ou utiles aux opérations de la Société tant en France et dans ses départements et territoires d'Outre-Mer que partout à l'étranger.

6.1.1.6. Exercice social (Article 20 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

6.1.1.7. Répartition statutaire des bénéfices (Article 21 des statuts)

Aux termes de l'article 21 des statuts, la répartition des bénéfices est la suivante :

« S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale dans les six mois de clôture, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a disposition, l'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves sur lesquelles les prélèvements ont été effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut décider que le paiement du dividende ou d'un acompte se fasse en Actions Ordinaires, conformément à la loi. »

6.1.1.8. Assemblées Générales (Articles 18 et 19 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels il a été justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom soit de l'actionnaire soit, lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure (heure de Paris).

L'enregistrement comptable des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société ou par l'intermédiaire habilité, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualité et identité. Le Conseil d'Administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout Actionnaire peut voter à distance, dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, à son défaut, par un membre du Conseil d'administration délégué à cet effet.

Les deux actionnaires présents et acceptant, représentant le plus grand nombre d'Actions Ordinaires tant comme propriétaires que comme mandataires, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

À chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom usuel et domicile des actionnaires présents ou représentés et de chaque mandataire et le nombre d'Actions Ordinaires dont chacun d'eux est porteur ou qu'il représente. Cette feuille de présence, émarginée par les actionnaires présents, en cette qualité ou en qualité de mandataires, et certifiée exacte par les membres du bureau, est déposée au siège social et doit être communiquée à tout requérant.

Dans toutes les assemblées, le quorum est calculé sur l'ensemble des Actions Ordinaires composant le capital social, déduction faite de celles qui sont privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6.1.1.9. Droit de vote double (Article 19 des statuts)

Aux termes de l'article 19 des statuts, dans toutes les Assemblées, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

Les propriétaires d'Actions Ordinaires pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

6.1.1.10. Obligation de déclaration et Franchissement de seuils statutaires

Outre les seuils légaux, l'article 8 des statuts prévoit que : « Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

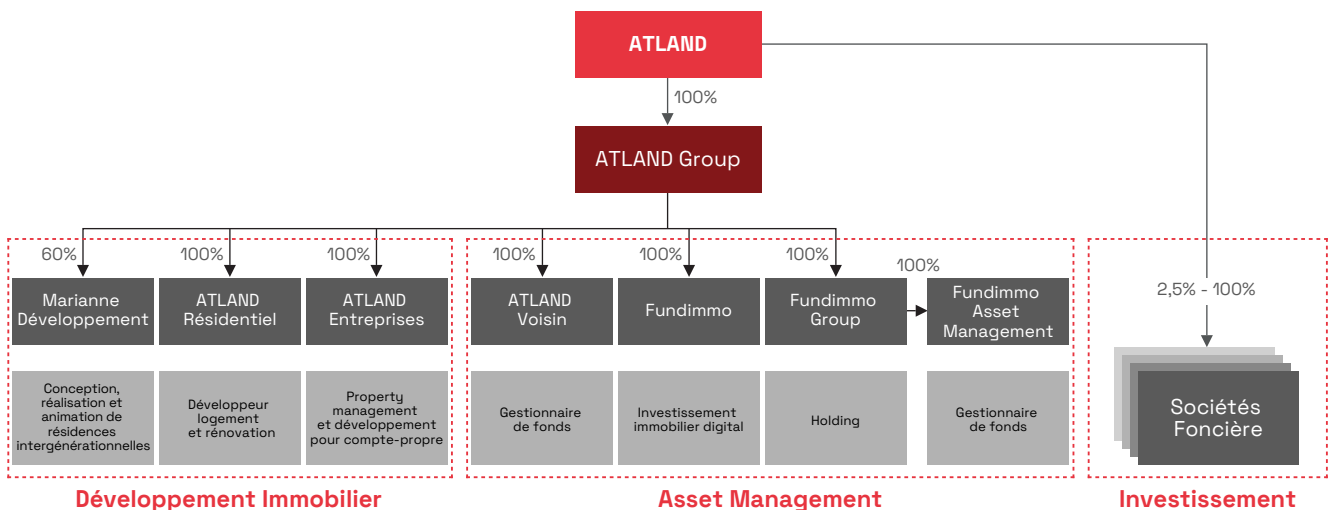
Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la société. »

6.1.2. Organisation du Groupe

Évolution de l'organisation du Groupe au cours de l'exercice

Sur ce point, nous vous invitons à vous référer au périmètre de consolidation détaillé dans la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2023 est présenté ci-dessous :



6.2. DISTRIBUTION ET RÉSOLUTIONS

6.2.1. Affectation du résultat de ATLAND (comptes sociaux)

L'exercice écoulé fait apparaître pour ATLAND, un bénéfice net de 18 571 765,94 euros. Ce montant augmenté du report à nouveau antérieur créditeur d'un montant de 7 620 101,76 € constitue un bénéfice distribuable de 26 191 867,70 €.

Il est proposé à l'assemblée générale de :

- › doter la réserve légale à hauteur de 928 588 ,30 €,
- › distribuer un montant de 10 259 844,60 € soit 2,30 € par action (y compris les actions auto-détenues),
- › affecter le solde, soit 15 003 434,80 € au poste « Autres Réserves ».

En conséquence, après affectation, le poste « Réserve Légale » serait porté de 2.859.554,96 € à 3 788 143,26 €, le poste « Report à Nouveau » créditeur serait ramené de 7 620 101,76 € à 0 € et le poste « Autres Réserves » s'élèverait à 20 417 005,92 €.

Les distributions correspondantes aux actions auto-détenues par la Société à la date de mise en paiement seraient affectées au compte report à nouveau.

Cette distribution serait mise en règlement le 12 juin 2024.

Conformément aux dispositions de l'article 243 du Code général des impôts, nous vous rappelons la distribution des dividendes pour les trois dernières années :

- › Année 2023 / exercice 2022 : 8.920.150 €, soit 2 €/action pour 4 460 075 actions ;
- › Année 2022 / exercice 2021 : 7 805 131,25 €, soit 1,75 €/action pour 4 460 075 actions ;
- › Année 2021 / exercice 2020 : 6 690 112,50 €, soit 1,50 €/action pour 4 460 075 actions ;

Nous vous informons enfin qu'aucune charge ou dépense visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

6.2.2. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société a pour objet, dans sa première partie, ordinaire (résolutions 1 à 16 et 29), l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé ci-après.

(Résolution n°1) Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux que nous soumettons à votre examen, qui se soldent par un bénéfice net de 18 571 765,94 € et constater qu'aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 .

(Résolution n°2) Nous soumettons ensuite à votre approbation les comptes consolidés qui font apparaître un bénéfice net de 13 316 595 € dont une quote-part Groupe de 11 674 337 €.

(Résolution n°3) Nous vous proposons de doter la réserve légale à hauteur de 5 % de ce résultat de l'exercice, soit 928 588,30 €. Le poste « Réserve Légale » sera ainsi porté à 3 788 143,26 €.

Nous vous proposons de distribuer la somme de 10 259 844,60 € soit 2,30 € par action pour 4 460 802 actions (y compris les actions auto-détenues).

Suite à cette affectation, le poste « Report à Nouveau » sera ramené à 0 €.

(Résolution n°4) Les commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport sur les conventions réglementées que nous vous demanderons d'approuver.

(Résolutions n°5, 6 et 7) Nous vous soumettrons ensuite trois résolutions relatives à l'approbation de la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3 du présent document.

Les rémunérations que nous soumettons à votre approbation concernent à la fois les rémunérations des administrateurs, anciennement appelées jetons de présence, et les rémunérations de M. Georges Rocchietta, Président-Directeur Général.

Nous vous demandons en premier lieu d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L.22-10-9 du Code de

commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2023 et enfin d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre de ce même exercice à M. Georges Rocchietta au titre de son mandat de Président-Directeur Général et détaillé à la section 3.3.

(Résolutions n°8 à 12) Nous vous demandons également de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de M. Georges Rocchietta, la société Landco représentée par M. Olivier Piani, Mme. Geneviève Vaudelin-Martin, M. François Bravard et Mme. Alexa Attias, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

(Résolutions n°13 et 14) Nous vous demandons ensuite de nommer :

- › PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de KPMG Audit IS SAS, et
- › Grant Thornton Audit, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de AGM AUDIT LEGAL,

pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'assemblée générale se prononçant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

(Résolution n°15) Nous vous demandons de prendre acte de la fin du mandat du commissaire aux comptes suppléant et de ne pas pourvoir à son remplacement conformément à l'article L.823-1 du Code de commerce.

(Résolution n°16) Nous vous demandons enfin votre autorisation afin que le Conseil d'administration puisse procéder à l'achat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 7,85% du capital social et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 500 000 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 70 €.

Cette autorisation annulerait et remplacerait l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée Générale du 23 mai 2023. Cette autorisation serait donnée, pour une durée de dix-huit mois, pour permettre si besoin est :

- › l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité satisfaisant aux critères d'acceptabilité définis par l'AMF, instaurant les contrats de liquidité sur actions en tant que pratique de marché admise et conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- › l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- › l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- › l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la dix-huitième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de la présente assemblée générale ;
- › plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Nous vous demandons ensuite de bien vouloir vous prononcer à titre extraordinaire sur plusieurs résolutions (résolutions n°17 à 28), relatives à des délégations de compétence à consentir à votre Conseil d'administration en complément ou en remplacement de celles adoptées par les précédentes Assemblées Générales et à l'effet de procéder à différentes opérations sur le capital social.

De telles autorisations confèrent au Conseil d'administration la souplesse nécessaire pour procéder aux opérations de financement les mieux adaptées aux besoins de la Société dans le contexte du marché et ainsi de renforcer les capitaux propres de la Société dans des délais compatibles avec les nécessités du marché.

(Résolution n°17) Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite, par période de 24 mois, de 10% du capital social ajusté des opérations d'augmentation de capital postérieures à la présente assemblée affectant le capital. Le Conseil d'administration pourrait ainsi réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de capitaux propres disponibles, procéder aux modifications consécutives des statuts, réaffecter la fraction de la réserve légale devenue disponible en conséquence de la réduction de capital, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'AMF, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire toute ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation serait donnée pour une période de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°18) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant maximal de 5 000 000 € par incorporation de réserves ou de primes.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux modalités, dans la limite d'un plafond de 5 000 000 €, étant précisé qu'à ce plafond, s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de droits d'attribution d'actions de performance.

Cette autorisation serait donnée pour une période vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°19) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de 50 000 000 €.

Les actionnaires auraient un droit préférentiel de souscription et pourraient souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenues par eux, le Conseil d'administration ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible et de prévoir une clause d'extension exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°20) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, avec droit de priorité.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenable ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de 50 000 000 €.

Le droit préférentiel des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente délégation serait supprimé. Les actionnaires pourraient bénéficier sur décision du Conseil d'administration, pendant un délai et selon les modalités fixées par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.225-135 et R.225-131 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, d'une priorité de souscription.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°21) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes : sociétés de gestion, holdings d'investissement ou fonds d'investissement, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières

donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, réservée au profit des catégories d'actionnaires suivantes : (i) établissements de crédit disposant d'un agrément pour fournir le service d'investissement mentionné au 6-1 de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier et exerçant l'activité de prise ferme sur les titres de capital des sociétés cotées sur Euronext Paris dans le cadre d'opérations dites d'« Equity Line », (ii) les sociétés de gestion agissant pour le compte de fonds communs de placement investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé, (iii) les holdings d'investissement investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé et (iv) les fonds d'investissement type Private Equity Funds ou Hedge Funds étant précisé que les personnes ci-dessus doivent être des investisseurs qualifiés au sens des articles D. 411-1 et D. 411-2 du Code Monétaire et Financier ; conformément à l'article L. 225-138, I du Code de commerce, le Conseil d'administration arrêtera la liste des bénéficiaires au sein de cette catégorie étant précisé qu'il pourra, le cas échéant, s'agir d'un prestataire unique.

Cette autorisation serait consentie pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 50 000 000 €.

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

Cette délégation serait donnée pour une durée de dix-huit mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 23 mai 2023.

(Résolution n°22) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou d'autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenable ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour un montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ne pourra excéder 50 000 000 € ; étant précisé que le montant s'imputera sur le plafond global fixé par la présente assemblée.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente délégation serait supprimé.

Le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenue en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°23) Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission, selon des modalités fixées par l'assemblée Générale dans la limite du 10% du capital social.

Nous vous demandons d'autoriser votre Conseil d'administration à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par ladite résolution et à le fixer selon les modalités suivantes :

- › le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action ATLAND sur le marché réglementé Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017 éventuellement après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance et éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;
- › le prix d'émission des titres de capital donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit pour chaque action de la Société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne pondérée des trois dernières séances de bourse de l'action, sur le marché réglementé Euronext Paris, précédant (i) la fixation du prix d'émission desdites valeurs mobilières donnant accès au capital ou (ii) l'émission des actions issues de l'exercice des droits à l'attribution d'actions attachées auxdites valeurs mobilières

donnant accès au capital lorsque celui-ci est exerçable au gré de la Société après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et éventuellement diminué d'une décote maximale de 10% ;

- › le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10% du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par l'assemblée sur lequel il s'impute.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°24) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d'options de surallocation.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d'administration d'augmenter le capital avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, dans les conditions des articles L.225-135-1 et R.225-118 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus auxdites délégations.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°25) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital social.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder dans la limite de 10% du capital actuel de la Société, à l'émission d'actions de la Société et/ou de titres de capital donnant accès au capital en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, dans la limite des plafonds fixés par la présente Assemblée Générale.

Les actionnaires de la Société ne disposeraient pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature et la présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation pourront donner droit.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°26) **Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pur une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à une quotité de capital à émettre de la Société, ou sous réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société.**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émission d'actions, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique d'échange initiée en France et/ou à l'étranger par la Société sur les titres d'une autre société admise aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés audit article L.22-10-54.

Le montant nominal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, donnant droit à l'attribution de titres de créances, ne pourrait être supérieur à 40 000 000 €. En outre, le montant nominal maximum global des émissions de titres de créances à l'attribution desquels donnent droit à des titres de capital ne pourrait excéder 50 000 000 € ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 17 mai 2022.

(Résolution n°27) **Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence à un montant nominal de 80 000 000 € pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et de 100 000 000 €, pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société et donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances.**

Nous vous demandons de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration en vigueur, à savoir :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ne pourra être supérieur à 80 000 000 €, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme desdites d'attributions d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 100 000 000 € ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

(Résolution n°28) **Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe qui devraient alors être mis en place pour un montant maximal de 3 % du capital, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail.**

Nous soumettons à votre approbation une résolution visant à permettre à votre Conseil d'administration d'offrir aux salariés de la Société et des sociétés de son Groupe la possibilité de souscrire à des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société. Cette résolution vous est proposée dans le cadre de l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

A cet effet, nous vous proposons de :

- déléguer au Conseil d'administration votre compétence à l'effet (i) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (ii) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre en substitution totale ou partielle de la décote visée ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L.3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d'administration pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
- décider que le nombre d'actions ordinaires susceptibles de résulter de l'ensemble des actions ordinaires émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ordinaires ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribués gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder 3 % du capital. À ce nombre s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions ordinaires supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décider que (i) le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du Directeur Général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 30 % ou 40 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le Directeur Général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L.3332-21 du Code du travail ;

- décider de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires et titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
- déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de (i) décider si les actions ordinaires doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du Groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) (ii) déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription (iii) déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres (iv) fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du Groupe, en établir ou modifier le règlement (v) fixer les dates

d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres (vi) procéder, dans les limites fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions ordinaires gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital (vii) arrêter le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription (viii) imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Cette résolution serait valable pendant une durée de vingt-six mois.

Votre Conseil d'administration vous recommande de voter contre cette résolution qui n'est proposée que par application de la Loi.

(Résolution n°29) Pouvoirs pour formalités

6.3. ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

6.3.1. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2023

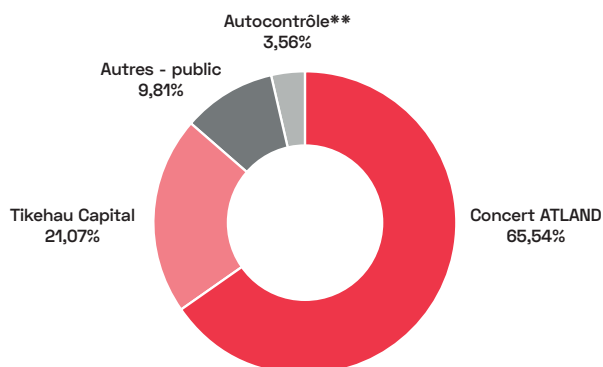
Au 31 décembre 2023, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Société est la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Concert ATLAND*	2 923 700	65,54 %	5 015 262	71,57 %
Tikehau Capital	940 040	21,07%	1 420 080	20,26 %
Public	437 562	9,81 %	572 567	8,17%
Autocontrôle**	158 936	3,56 %	-	-
Actions de préférence A	564	0,02%	-	-
Total	4 460 802	100,00 %	7 007 909	100,00 %

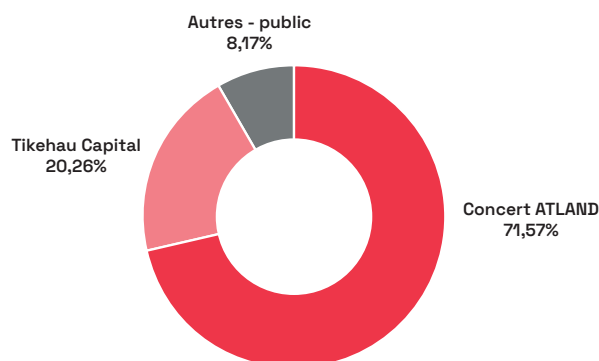
* Landco, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière, François Bravard, C.E.C.I.L., Gestion Dynamique, Patrick Laforêt et S2I. Ce montant intègre 163 Actions de Préférence A.

** Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par ATLAND.

% DE DETENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



Au 31 décembre 2023, le nombre total d'actions ayant droit de vote double s'élève à 2 706 770, contre 2 675 257 à fin 2022. Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élevait à 85 personnes physiques ou morales dont 68 ayant (en tout ou partie) le droit de vote double sur les titres détenus (contre respectivement 77 et 58 au 31 décembre 2022).

Au titre du concert au 31 décembre 2023 entre Landco et MM. Georges Rocchietta, Lionel Védie de La Heslière, François Bravard, Patrick Laforêt, Xeos, C.E.C.I.L., Gestion Dynamique, S2I et Finexia, la détention capitalistique représente 2 923 537 actions et 5 015 262 droits de vote soit 65,54% du capital et 71,57% des droits de vote contre respectivement 65,19 % du capital et 71,14 % des droits de vote au 31 décembre 2022.

Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 940 040 actions et 1 420 080 droits de vote, soit 21,07 % en capital et 20,26 % en droits de vote (Tikehau Capital).

L'auto-détention représente 158 936 actions (auto contrôle 154 498 titres et contrat de liquidité 4 438 titres), soit 3,56 % du capital sans droits de vote dans le cadre du contrat de liquidité et de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Les Actions de Préférence A représentent 727 actions soit 0,02% du capital sans droits de vote.

6.3.2. Évolution du capital et des droits de vote

Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Au cours des trois derniers exercices, les répartitions du capital et des droits de vote a évolué de la manière suivante :

	31-déc-22				31-déc-21				31-déc-20			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Concert ATLAND ⁽¹⁾	2 907 370	65,19%	4 982 805	71,14%	2 531 975	56,77 %	3 544 300	57,39 %	2 515 685	56,40 %	3 194 680	55,51 %
Tikehau Capital	940 040	21,08%	1 420 080	20,27	940 040	21,08 %	1 420 020	22,99 %	940 040	21,08 %	1 420 020	24,68 %
Concert Citystar	10 296	0,23%	11 296	0,16%	265 565	5,95 %	266 565	4,32%	265 565	5,95 %	266 565	4,63 %
Public	471 606	10,57%	590 388	8,43%	624 282	14,00 %	846 727	13,71 %	660 089	14,80 %	794 669	13,81 %
Autocontrôle ⁽²⁾	130 763	2,93%	-	-	98 213	2,20 %	98 213	1,59 %	78 696	1,76 %	78 696	1,37 %
TOTAL	4 460 075	100%	7 004 569	100%	4 460 075	100 %	6 175 825	100 %	4 460 075	100 %	5 574 630	100 %

⁽¹⁾ Landco, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière, François Bravard, C.E.C.I.L, Gestion Dynamique, Patrick Laforêt et S2I.

⁽²⁾ Titres rachatés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par ATLAND

Principaux mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2023

L'assemblée générale mixte du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence sous la forme de nouvelles actions gratuites à émettre réservées à une catégorie de salariés et mandataires sociaux du Groupe. Par décision du Conseil d'administration du 31 juillet 2023, il a été attribué définitivement 727 Actions de Préférence A qui pourront donner lieu à une émission maximum de 54.525 actions ordinaires nouvelles sous des conditions de présence et de performance.

Mouvements sur le capital social depuis le 1^{er} janvier 2024

Néant.

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

6.3.3. Actionnaires de référence

ATLAND compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Landco et la société Tikehau Capital.

Tikehau Capital, un actionnaire bénéficiant d'une solide expérience dans le domaine de la gestion d'actif et de l'investissement

Entré au capital de ATLAND en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 31 décembre 2023, 21,07 % du capital de ATLAND.

Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère près de 43,2 Mds€ d'actifs (au 31 décembre 2023) et dispose de 6,5 Mds€ de fonds propres. Le groupe a construit sa dynamique de développement autour de quatre lignes de métier (la dette privée,

l'immobilier, l'investissement en capital et les stratégies liquides : gestion obligataire/gestion diversifiée et actions) et propose à ses investisseurs des opportunités de placement alternatif avec pour objectif la création de valeur sur le long terme. Grâce à ses fonds propres importants, Tikehau Capital investit dans les stratégies du groupe et crée les conditions d'un alignement clair entre le groupe et ses clients. Tikehau Capital est présent dans 8 pays avec des bureaux situés à Paris, Londres, Bruxelles, Madrid, Milan, New York, Séoul et Singapour.

Landco, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert ATLAND détient 65,54 % du capital de ATLAND au 31 décembre 2023. À ce titre, ATLAND est contrôlée par Landco au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

6 ORGANISATION DE LA SOCIETE ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote

6.3.4. Concerts déclarés

Concerts déclarés au 31 décembre 2023

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Landco SAS	1 689 406	37,87%	3 319 326	47,37%
M. Georges Rocchietta	16 458	0,37%	32 590	0,47%
Finexia	481 887	10,80%	867 397	12,38%
Xeos	446 312	10,01%	446 312	6,37%
M. François Bravard / C.E.C.I.L. / Gestion Dynamique	202 137	4,53%	202 137	2,88%
M. Patrick Laforêt / S2I	87 500	1,96%	147 500	2,10%
TOTAL CONCERT ATLAND	2 923 700	65,54%	5 015 262	71,57%

Un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, a été conclu entre la société Landco, M. Georges Rocchietta, la société Finexia représentée par M. Georges Rocchietta, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xeos représentée par M. Lionel Védie de La Heslière, M. François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L. et Gestion Dynamique représentées par M. François Bravard, M. Patrick Laforêt et la société Services Investissement Immobiliers S2I représentée par Mme Eloïse Laforêt.

Le concert susvisé détient à ce jour 2 923 537 actions de la Société représentant 5 015 262 droits de vote, soit 65,54% du capital et 71,57% des droits de vote de la société.

Les principales caractéristiques du Pacte sont les suivantes :

Gouvernance : Les parties se sont engagées mutuellement à voter dans le même sens les résolutions soumises à la décision des actionnaires lors de chacune des assemblées générales des actionnaires de la Société, étant précisé que les parties se concerteront avant chaque assemblée et, en cas de divergences, s'engagent à voter dans le sens déterminé par M. Georges

Rocchietta sauf au cas où le projet de résolution serait contraire aux engagements pris dans le pacte d'associés, ou aurait pour effet d'augmenter les engagements des actionnaires ou au cas où l'adoption de la résolution se révélerait contraire à l'intérêt social de la Société.

Droit de préemption : M. Georges Rocchietta (en ce inclus Finexia, qu'il contrôle), avec faculté de substitution, bénéficie d'un droit de préemption sur les actions de la Société détenues par M. Lionel Védie de La Heslière (en ce inclus la société Xéos, qu'il contrôle) et M. Patrick Laforêt (en ce inclus la société Services Investissements Immobiliers S2I, qu'il contrôle), étant précisé qu'en cas de transfert réalisé (i) sur Euronext Paris, le prix d'acquisition sera celui du cours de bourse le jour de l'acquisition (ii) en dehors d'Euronext Paris, soit de gré à gré, le prix d'acquisition sera celui offert par le cessionnaire pressenti.

Durée : Le pacte d'associés est entré en vigueur le 21 mars 2022 pour une durée de 3 ans et se renouvellera par tacite reconduction par périodes successives de 2 ans, sauf dénonciation par l'une des parties.

6.3.5. Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires de votre Société pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution de titres de créances sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal maximum autorisé		Utilisation 2023
			Capital	Titres de créances	
Autorisation de procéder à l'annulation de ses propres actions	17 mai 2022	17 juillet 2024	/	/	Néant
Autorisation d'attribuer des actions gratuites	23 mai 2023	23 juillet 2026	10 % du capital	/	121.385 € ⁽¹⁾
Autorisation d'incorporation de réserves ou primes	17 mai 2022	17 juillet 2024	3 000 000 €	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	17 mai 2022	17 juillet 2024	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public	17 mai 2022	17 juillet 2024	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	17 mai 2022	17 juillet 2024	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la société	17 mai 2022	17 juillet 2024	10% du capital	/	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission avec ou sans DPS	17 mai 2022	17 juillet 2024	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS au profit de catégories de personnes	23 mai 2023	23 novembre 2024	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmentation de capital par apports en nature de titres	17 mai 2022	17 juillet 2024	10 % du capital	/	Néant
Autorisation d'augmentation de capital en cas d'OPE	17 mai 2022	17 juillet 2024	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'attribuer des actions de Préférence A	23 mai 2023	23 juillet 2025	10% du capital	/	7 997 €
Plafond général des délégations de compétence résultant des résolutions précédentes	23 mai 2023	/	80 000 000 €	100 000 000 €	Néant
Autorisation de procéder à l'achat de ses propres actions	23 mai 2023	23 novembre 2024	7,74 % du capital social		

(1) L'ensemble des actions gratuites attribuées définitivement au cours de l'exercice 2023 ont été prélevées sur un compte d'auto-détention dédié à cet effet.

6.3.6. Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Aucun dispositif permettant l'attribution aux salariés et aux dirigeants d'options de souscription et/ou d'achat d'actions n'est actuellement autorisé.

6.3.7. Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

L'Assemblée générale Mixte du 23 mai 2023 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux et pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 23 juillet 2026.

L'Assemblée générale du 23 mai 2023 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions de préférence A à émettre, au profit de mandataires sociaux de la Société dans la limite de 10% du capital et pour une durée de 24 mois, soit jusqu'au 23 juillet 2025 inclus.

Attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2023, 27 519 actions ordinaires ont été attribuées dans le cadre des plans n°19, 20 et 21 et 21bis par le Conseil d'administration du 23 mars 2023.

Constatation d'acquisition définitive d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2023, 11 035 actions ont été définitivement acquises dans le cadre des plans n°12 du 31 mars 2020 et 14 du 4 mars 2023.

727 Actions de Préférence A ont été définitivement acquises.

Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les plans en cours décidés par le Conseil d'administration sont les suivants :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Caduques	Conditionnée (performance)	Présence
18	9 717	22/03/2022	31/03/2025	9 006	711	0	9 006
19	18 090	23/03/2023	23/03/2025	18 090	0	0	18 090
20	2 619	23/03/2023	23/03/2025	2 619	0	2 619	2 619
21	5 238	23/03/2023	23/03/2025	5 238	0	5 238	5 238
21bis	1 572	23/03/2023	23/03/2025	1 572	0	1 572	1 572
TOTAL	37 236			36 525	711	9 429	36 525

Pour les plans 20, 21 et 21 bis, les actions sont conditionnées à la performance du CA net de rétrocession avec une attribution progressive par seuils et de présence.

Les plans 18 et 19 sont uniquement soumis à une condition de présence.

Au 31 décembre 2023, la Société a émis vingt-deux plans d'actions gratuites (dont cinq sont encore en cours) représentant un total de 236 882 actions dont :

- > 127 661 actions ont été attribuées définitivement ;

- > 72 696 actions devenues caduques ;
- > 36 525 actions en cours à échéance 2025.

Par ailleurs, il n'y a pas de mécanisme de participation des salariés du groupe ATLAND au travers de PEE ou de FCPE.

Modifications et nouveaux plans d'actions gratuites autorisés par le Conseil d'administration du 7 mars 2024

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 7 mars 2024 a attribué un nouveau plan n°22 de 4 865 titres sans condition de performance et avec condition de présence.

- > A la date du présent rapport, les plans encore en cours sont les suivants :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Caduques / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
18	9 717	22/03/2022	31/03/2025	711	9 006	0	9 006
19	18 090	23/03/2023	23/03/2025	0	18 090	0	18 090
20	2 619	23/03/2023	23/03/2025	0	2 619	2 619	2 619
21	5 238	23/03/2023	23/03/2025	0	5 238	5 238	5 238
21bis	1 572	23/03/2023	23/03/2025	0	1 572	1 572	1 572
22	4 865	07/03/2024	07/03/2026	0	4 865	0	4 865
TOTAL	42 101			711	41 390	9 429	41 390

6.3.8. Titres donnant accès au capital

Hormis ce qui est mentionné ci-avant, il n'existe pas de titres donnant accès au capital.

6.3.9. Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat

La Société a signé un contrat de liquidité en conformité avec la réglementation en vigueur, et notamment avec les dispositions du règlement européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 et la décision AMF du 22 mars 2005 renouvelé le 22 juin 2021 concernant l'acceptation des contrats de liquidité en tant que pratique de marché complémentaire admise par l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,74 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 150 000 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 70 € afin d'alimenter le contrat de liquidité en vigueur en 2023 (conclu avec le CM-CIC). Un nouveau contrat a été signé le 28 février 2024 avec la société Rothschild Martin Maurel.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023. Il annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre par l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

Le Conseil d'administration du 7 mars 2024 a proposé à l'Assemblée générale du 15 mai 2024 de renouveler le programme de rachat d'actions afin d'autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,85% du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 500 000 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 70 €. Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée générale du 15 mai 2024.

Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat d'actions actuel

Titres concernés

Actions ordinaires cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B).

Part maximale de capital

Le nombre d'actions que la Société a la faculté d'acquérir au cours du programme de rachat d'actions est limité à 7,74 % des actions composant le capital de la Société à la date du 23 mai 2023, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, étant précisé que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues doit être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 7,74 % du capital social.

Prix d'achat unitaire maximum autorisé : 70 €

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

Montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions : 24 150 000 €

Objectifs du programme de rachat

- › l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- › l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- › l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- › l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale du 17 mai 2022 ;
- › plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Durée du programme proposé

Le programme de rachat d'actions a été autorisé pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant délivré ladite autorisation, soit jusqu'au 23 novembre 2024.

Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023 a conféré au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- › de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- › de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur ;
- › d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Mise en œuvre du programme de rachat d'actions au cours de l'année 2023

Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2023 :

4 438 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 à l'achat de 10 605 titres et à la vente de 19 229 titres. Au 31 décembre 2023, le volume d'actions propres *via* le contrat de liquidité s'élevait à 4 438 titres, soit 0,09 % du capital de la Société. Pour mémoire, la Société détenait 13 062 actions propres au 31 décembre 2022 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unit (en euros)	Titres	Montant (en euros)
Achats	39,11	10 605	414 722,40
Ventes	38,25	19 229	735 573,99

Le coût du contrat de liquidité pour 2023 s'est élevé à 15 000 € hors taxes annuel.

Synthèse du résultat du contrat :

Bilan

	Actif		Passif	
	Quantité	Valorisation *		
ATLAND	4 438	180 182,80	Apports réalisés	393 380,00
Espèces		609 619,58	Résultat cumulé jusqu'au 31 décembre 2022	433 542,39
			Résultat de l'année courante	- 37 120,01
Total		789 802,38	Total	789 802,38

* Positions valorisées au dernier cours.

Répartition du résultat

	Apports contractuels	%	Résultat cumulé	Apports réalisés	Apports nets
ATLAND	393 380,00	100,00%	396 422,38	393 380,00	789 802,38
Total	393 380,00	100,00%	396 422,38	393 380,00	789 802,38

Autres titres autocontrôlés : 154 498 titres⁽¹⁾

ATLAND a procédé en 2023 à l'achat de 47 832 titres pour 1 748 746,77 € dans le cadre du programme de rachat d'action. Ces titres ont pour vocation à être affectés aux récents plans d'actions gratuites.

Au total, le nombre de titres autocontrôlés représente 3,46 % des titres en circulation à fin décembre 2023 contre 2,64 % fin 2022 (154 498 titres fin 2023 contre 117 701 titres fin 2022).

6.3.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchisements de seuils

Landco a déclaré une baisse de ses droits de vote le 5 avril 2023 en dessous de 50%.

Xeos a déclaré une hausse de son capital le 27 novembre 2023 au-dessus de 10%.

Xeos a déclaré une hausse de son capital et de ses droits de vote le 5 avril 2023 au-dessus de 5%.

(1) sans tenir compte des 4 438 titres détenus au 31/12/2023 via le contrat de liquidités

6.3.11. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société

Droits de vote double

Au titre de l'article 19 des statuts, dans toutes les assemblées, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

En outre, les propriétaires d'actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

Franchissement de seuils statutaires

L'article 8 des statuts de la Société comporte une clause de déclaration de franchissement de seuil statutaire à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société et de tout multiple de ce seuil.

L'article 8.2 est reproduit ci-dessous :

« Les Actions Ordinaires sont nominatives jusqu'à leur libération intégrale.

Les Actions Ordinaires libérées intégralement sont nominatives ou au porteur, au gré de l'Actionnaire.

Les Actions Ordinaires donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions du Code de Commerce et les règlements en vigueur.

La Société peut demander, à tout moment, selon la procédure fixée par la loi, l'identité des Actionnaires détenteurs d'Actions Ordinaires au porteur et le nombre de titres qu'ils détiennent ainsi que de tout porteur de titres conférant à terme le droit de vote dans les Assemblées Générales.

Les Actions de Préférence A sont obligatoirement et exclusivement nominatives et inscrites sur un compte nominatif pur ou administré : elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions prévues par la loi.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'Actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'Actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital ou des droits de vote de la Société. »

6.4. INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

6.4.1. Informations concernant l'action ATLAND

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment B ; Code ISIN : FR 0013455482).

Les principales informations financières concernant le titre de ATLAND au cours de l'exercice 2023 sont les suivantes :

Volume	2023			
	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
102 884	42,80 €	34 €	3 923 351 €	38,13 €

Volume	2022			
	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
463 253	45,20 €	37,40 €	18 310 952 €	40,9 €

Volume	2021			
	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
177 758	45,60 €	32,00 €	6 835 833 €	39,20 €

Ces chiffres sont donnés sans retraitement du dividende et concernent toutes les cotations dans le carnet central, ils ne comprennent pas d'éventuelles opérations hors bourse ou de gré à gré. (Source Bloomberg).

6.4.2. Dividende au titre de l'exercice 2023

Les résultats de l'année 2023 permettent au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale Mixte le versement d'un dividende de 2,30 € par action (+ 15 % par rapport à l'exercice 2022) avec une mise en paiement le 12 juin 2024 et un détachement du coupon le 10 juin 2024.



7. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

7.1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2023	88
Note 1	Informations générales	92
Note 2	Principes et méthodes comptables	93
Note 3	Périmètre de consolidation	102
Note 4	Comparabilité des comptes	102
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	103
Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	105
Note 7	Informations sur le compte de résultat	121
Note 8	Informations complémentaires	124
7.2	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023	134
Note 1	Faits marquants de l'exercice	138
Note 2	Principes, règles et méthodes comptables appliqués	138
Note 3	Informations relatives au bilan	140
Note 4	Informations relatives au compte de résultat	145
Note 5	Autres informations	147

7.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2023

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS			
<i>Goodwill</i>	6.1	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles	6.2	3 437	5 551
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	2 243	3 940
Immeubles de placement	6.3	56 789	88 688
Immobilisations corporelles	6.4	4 532	4 706
Participations dans les entreprises associées	6.6	6 342	4 697
Actifs financiers	6.5	12 234	12 809
Impôts différés actifs	6.7	3 402	2 648
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		131 383	165 443
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	115 944	86 848
Créances clients et autres débiteurs	6.9	135 120	151 917
Actifs d'impôt exigibles		1 839	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	85 905	129 209
TOTAL ACTIFS COURANTS		338 807	368 079
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11., 7. 3	8 744	1 061
TOTAL ACTIFS		478 935	534 583

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.12	49 069	49 061
Réserves et résultats accumulés	6.12	80 849	83 165
Résultat de la période	6.12	11 674	9 331
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		141 593	141 557
Participations ne donnant pas le contrôle		1 468	740
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		143 061	142 297
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	137 465	175 850
Obligations locatives non courantes	6.13	529	1 894
Avantages du personnel	6.14	367	353
Impôts différés passifs		665	853
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		139 026	178 949
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.15	52 570	48 780
Obligations locatives courantes	6.15	1 746	2 110
Provisions courantes		2 194	927
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	82 408	89 501
Autres passifs courants	6.15	51 934	71 120
TOTAL PASSIFS COURANTS		190 852	212 438
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE		5 997	899
TOTAL PASSIFS		478 935	534 583

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	7.1	206 158	186 733
Charges externes et autres charges	7.4	-151 450	- 126 377
Impôts et taxes		-1 135	- 1 166
Charges de personnel	7.5	-32 420	- 33 888
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	-8 694	- 7 657
Autres produits d'exploitation		1 272	732
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		13 730	18 376
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	10 068	4 205
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS		23 799	22 581
Charges financières	7.7	-12 438	- 7 370
Produits financiers	7.7	4 164	952
RÉSULTAT FINANCIER		-8 274	-6 418
Impôt sur les bénéfices	7.8	-5 393	- 8 983
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		10 132	7 181
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	3 185	2 874
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		13 317	10 055
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		11 675	9 331
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		1 642	723
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	2,70 €	2,14 €
Dilué	6.12	2,68 €	2,13 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		13 317	10 055
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		-1 452	2 214
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts		44	141
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		-459	-451
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-1 867	1 904
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		11 449	11 959
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		9 806	11 224
Participations ne donnant pas le contrôle		1 642	734

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31/12/2021	49 061	74 000	16 170	139 231	1 026	140 257
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	2 214	0	2 214	0	2 214
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	130	0	130	11	141
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	-451	0	-451	0	-451
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)	0	1 893	0	1 893	11	1 904
Résultat 31/12/2022 (b)	0	0	9 331	9 331	723	10 055
Résultat 31/12/2021	0	16 170	-16 170	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	18 063	-6 839	11 224	734	11 959
Dividendes versés	0	-7 606	0	-7 606	-1 027	-8 634
Actions propres	0	-1 428	0	-1 428	0	-1 428
Païement en actions	0	139	0	139	0	139
Variation de périmètre	0	0	0	0	8	8
Autres	0	-2	0	-2	-2	-4
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	0	-8 898	0	-8 898	-1 020	-9 919
Au 31/12/2022	49 061	83 165	9 331	141 557	740	142 297
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-1 452	0	-1 452	0	-1 452
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	43	0	43	1	44
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	-459	0	-459	0	-459
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)	0	-1 868	0	-1 868	1	-1 867
Résultat 31/12/2023 (b)	0	0	11 674	11 674	1 642	13 317
Résultat 31/12/2022 (b)	0	9 331	-9 331	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	7 463	2 343	9 806	1 642	11 449
Dividendes versés	0	-8 679	0	-8 679	-1 001	-9 680
Augmentation de capital de la société mère	8	-8	0	0	0	0
Actions propres	0	-1 110	0	-1 110	0	-1 110
Païement en actions	0	113	0	113	0	113
Variation de périmètre	0	-100	0	-100	87	-13
Autres	0	6	0	6	0	6
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	8	-9 779	0	-9 770	-914	-10 684
AU 31/12/2023	49 069	80 849	11 674	141 593	1 468	143 061

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		13 317	10 055
Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.6	-3 185	- 2 874
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6	8 171	8 013
Paiement fondé sur des actions		113	139
Variation de la juste valeur des instruments financiers		46	- 34
Autres produits et charges calculés		-706	893
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	-10 068	- 4 205
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		7 688	11 987
Coût de l'endettement financier net		11 163	6 451
Impôts		5 180	8 530
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		24 031	26 967
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16 et 6.17.2	-22 363	5 304
Intérêts versés nets		-11 020	- 5 982
Impôts payés		-11 503	- 2 389
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ		-20 855	23 899
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3	-747	- 1 901
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3	-5 881	- 4 477
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	159	1 611
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	31 795	8 024
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	-1 893	- 1 222
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nettes de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	-13	781
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement		23 420	2 815
Augmentation de capital	6.12	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	-8 679	- 7 606
Distribution aux minoritaires	6.12	-1 001	- 1 014
Dépôts reçus	6.17.5	232	207
Dépôts remboursés	6.17.5	-487	- 195
Encaissements provenant d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	2 923	1 770
Remboursement d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	-29 408	- 14 314
Remboursement des obligations locatives		-2 248	- 1 992
Variation des crédits promoteurs	6.17.5	-7 963	- 4 184
Variation des autres fonds propres	6.17.5	1 219	- 2 814
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		-45 412	- 30 144
Variation de trésorerie		-42 847	- 3 429
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.10		128 749	132 177
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.10		85 902	128 749

Notes annexes aux comptes consolidés

NOTE 1. Informations générales

Le groupe ATLAND est un acteur global de l'immobilier dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : développement immobilier, asset management et détention d'actifs long terme. Son métier est de concevoir et gérer des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

L'entité tête de Groupe, ATLAND, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment B, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2023 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 7 mars 2024. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 15 mai 2024.

Faits marquants

ATLAND dépasse en 2023 les 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion

ATLAND célèbre cette année son 20^e anniversaire, marquant ainsi deux décennies de croissance et de performance soutenues. Cette célébration coïncide avec le franchissement des 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, reflétant la confiance durable de ses clients, partenaires et actionnaires, et consolidant la position du Groupe dans un modèle de gestionnaire d'actifs intégré. Depuis sa création, ATLAND s'est distinguée en tant qu'opérateur global dans le secteur immobilier, grâce à une culture d'agilité, d'alignement d'intérêt et de rigueur, toujours au service de ses clients.

ATLAND via sa filiale ATLAND Voisin se développe en Europe avec le lancement de la SCPI Epargne Pierre Europe

ATLAND Voisin a lancé fin 2022 une nouvelle SCPI - Epargne Pierre Europe - afin de répondre aux demandes de ses partenaires CGP, qui sont à la recherche de produits d'épargne immobilière à même de diversifier le patrimoine de leurs clients, d'apporter un couple rendement-risque attrayant à long terme, et de s'adapter aux différentes situations fiscales. Portée par le succès de la SCPI Epargne Pierre sur les marchés régionaux en France, la société de gestion enrichit sa gamme de produit avec cette nouvelle SCPI en appliquant sa stratégie à l'échelle de la zone euro.

La stratégie d'Epargne Pierre Europe consiste à appliquer les leviers qui ont fait la réussite d'Epargne Pierre en France : viser des métropoles et se positionner sur toutes les classes d'actifs de l'immobilier pour maximiser la diversification ; acquérir principalement des actifs de taille réduite afin de maximiser la mutualisation et le couple rendement-risque ; miser sur la gestion d'actifs et la gestion locative pour optimiser la régularité du flux de revenus et la valeur à long terme.

La SCPI Epargne Pierre Europe a réalisé une collecte nette en 2023 de 59,7 millions d'euros. Elle possède désormais 7 actifs situés en Espagne et aux Pays-bas. Par ailleurs, moins de 6 mois après son lancement, elle a obtenue le label ISR, attestant la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

Résistance du pôle développement Immobilier d'ATLAND face à la crise

Le pôle développement immobilier a bien résisté malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et la hausse des taux d'intérêt qui dégrade significativement la capacité d'emprunt des particuliers.

ATLAND Résidentiel a confirmé cette année sa stratégie de vente en bloc auprès des opérateurs sociaux (78% des ventes en 2023 contre 51% en 2022). Au 31 décembre 2023, ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog de 1 490 lots représentant 286,6 millions d'euros de chiffre d'affaires et un pipeline de 2 516 lots représentant 617,8 millions d'euros de chiffre d'affaires.

En 2023, le pôle développement réalise un chiffre d'affaires de 160 millions d'euros en augmentation de 16% par rapport à 2022.

My Share Company, joint-venture entre ATLAND Voisin et Drouot Estate, lance la SCPI MyShareEducation

My Share Company a lancé en septembre 2023 la SCPI MyShareEducation, 1^{ère} SCPI paneuropéenne dédiée à l'immobilier d'éducation, d'enseignement et de recherche. Sa stratégie s'articule autour de 3 piliers : l'éducation en tant que besoin fondamental et en forte croissance à l'échelle européenne ; des actifs socialement utiles et générateurs de rendements potentiels dans la durée et un univers d'investissement à forte valeur ESG.

La SCPI MyShareEducation a réalisé une collecte nette de 5,2 millions d'euros sur les 4 derniers mois de 2023. Elle a réalisé une 1^{ère} acquisition à Nantes d'un actif composé d'une crèche et d'un commerce.

ATLAND poursuit ses arbitrages dans le cadre de son recentrage stratégique

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de recentrage autour des métiers de l'asset management et du développement immobilier, ATLAND a procédé à des cessions d'actifs détenus en propre au cours de l'année 2023.

En 2023, 24 actifs ont été cédés pour un montant total de 32,4 millions d'euros représentant une plus-value nette comptable de 10,1 millions d'euros.

Nouveau périmètre d'intégration fiscale avec ATLAND comme tête de groupe

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la société ATLAND est la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe ATLAND, arrêtés au 31 décembre 2023, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2022 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2023.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023

- Amendements à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 – Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction.

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union Européenne

Le Groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2023.

- Amendement à IFRS 16 – Obligation locative découlant d'une cession bail ;
- Amendement à ISA 28 et IFRS 10 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise ;
- Amendements à IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants.

2.2. Modalités de consolidation

2.2.1. Méthodes de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque le groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés du groupe à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées et coentreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin. Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée est

supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Les coentreprises sont les entités sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Au 31 décembre 2023, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement ou co-promotion, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note 3 – Périmètre de consolidation) sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

2.2.2. Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

Toutes les sociétés étant établies dans la zone euro, leur intégration ne génère aucun écart de conversion.

2.2.3. Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2023.

2.3. Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1. Utilisation d'estimations et exercice du jugement

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et hypothèses qui ont eu un impact sur les montants d'actifs et de passifs à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un

environnement économique complexe et volatil marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date d'établissement des comptes consolidés quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2023.

Ainsi, l'évaluation de ses principales estimations est listée ci-dessous :

- › la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion immobilière ;
- › la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- › l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- › la juste valeur des instruments financiers ;
- › l'évaluation des provisions et dépréciations ;
- › les estimations liées au *goodwill* et aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées, notamment la reconnaissance des actifs d'impôts différés (en particulier sur déficits reportables).

Les informations relatives aux estimations et jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables sont incluses dans les notes suivantes :

- › 2.3.8. Immeubles de placement,
- › 2.3.11. Stocks et travaux en cours,
- › 2.3.16. Dettes financières,
- › 2.3.18. Provisions,
- › 2.3.21. Enregistrement des produits
- › 6.1 Goodwill

2.3.2. Homogénéité des méthodes

Les actifs, les passifs, les charges et les produits des entreprises consolidées sont évalués et présentés selon des méthodes homogènes au sein du groupe.

2.3.3. Opérations intra-groupe

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées ainsi que les résultats de ces transactions (marge d'exploitation, plus-values, dividendes). Les pertes sont éliminées de la même façon que les profits, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

2.3.4. Regroupement d'entreprises et Goodwill

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut à minima une entrée et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie.

À la date d'acquisition, le groupe comptabilise à leur juste valeur les actifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*.

Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Le groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

Les *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un *goodwill* ne peut pas être reprise.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans qu'il s'agisse d'une activité au sens d'IFRS 3 révisée, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme. En conséquence elle est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé sur les écarts d'évaluation. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée aux actifs et passifs au prorata de leurs justes valeurs.

2.3.5. Immobilisations incorporelles

Une immobilisation incorporelle est un élément non monétaire sans substance physique, identifiable et contrôlé par le groupe du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 3 ans pour les logiciels et développements informatiques et de 3 à 5 ans pour la relation clientèle des activités de promotion immobilière.

2.3.6. Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (voir note 2.1) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés, et des opérations de cession-bail.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, le groupe retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5 000 euros et d'une durée supérieure à un an.

La durée du bail retenue est la durée minimum de l'engagement ferme restant augmentée des options de renouvellement que le groupe exercera de façon raisonnablement certaine. Les loyers pris en compte sont fixes ou liés à un indice immobilier.

2.3.7. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou au coût de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité des actifs concernés. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- > agencements : 10 à 15 ans ;
- > mobilier et matériel de bureau : 2 à 10 ans.

2.3.8. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Un immeuble de placement est évalué, après sa comptabilisation initiale, soit à sa juste valeur, soit d'après le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

La société a opté pour le modèle du coût qui induit l'application de l'approche par composants.

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

- > le coût du foncier ;
- > le coût de construction ;
- > les frais accessoires directs.

Les immeubles de placement comprennent également, le cas échéant, les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement qui sont comptabilisés à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Le coût d'entrée de ces immeubles comprend également l'ensemble des coûts directs initiaux engagés lors de la mise en place de tels contrats (coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location).

La contrepartie de la comptabilisation des actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement est une dette financière.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au passif. Les « avances preneurs » figurent en réduction des dettes financières.

Les coûts d'emprunts engagés pour la construction ou la restructuration des immeubles de placement sont incorporés au coût d'entrée pendant la phase de construction ou de restructuration.

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part et de durées d'utilité d'autre part en fonction de la nature des actifs.

La valeur du terrain et la répartition entre terrain et construction sont déterminées, notamment, en fonction des informations fournies par l'expert mandaté lors de l'acquisition du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous).

En l'absence d'information détaillée sur les coûts de construction, ils sont reconstitués sur la base de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Composants	Locaux d'activités		Centres commerciaux		Bureaux	
	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation
Gros œuvre	80 %	30 ans	50 %	50 ans	60 %	60 ans
Façades, étanchéités, couverture et menuiseries extérieures	10 %	30 ans	15 %	25 ans	15 %	30 ans
Chauffage, électricité, ascenseurs, climatisation,	0	0	0	0	0	-
Agencement intérieur, décoration	5 %	20 ans	25 %	20 ans	15 %	20 ans
	5 %	10 ans	10 %	15 ans	10 %	15 ans

Les immeubles de placement font l'objet, deux fois par an, d'une évaluation par un expert indépendant.

Juste valeur

ATLAND applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

- > **niveau 1** : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- > **niveau 2** : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;

- > **niveau 3** : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, ATLAND a considéré que le niveau le plus adapté pour ses actifs détenus est le niveau 3.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes (évaluation hors droits) ou d'une promesse de vente le cas échéant.

Lorsque des immeubles ont été acquis depuis moins de 6 mois, la juste valeur correspond au coût d'acquisition du bien.

Le principe général de valorisation retenu repose sur une approche multicritère. La valeur vénale est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flow) et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m² constatés sur des transactions réelles et équivalentes.

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable des immeubles de placement est inférieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur et la valeur d'utilité. Cette dernière s'apprécie au regard des engagements de détention du groupe.

Ainsi, la méthode est appliquée dans la mesure où aucune décision d'arbitrage n'a été prise sur les actifs. Le cas échéant, la valeur de l'actif correspond à la valeur de recouvrement (déduction faite des frais de cession).

2.3.9. Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- › l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- › sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le groupe ATLAND, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Comité d'investissement sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, l'actif est comptabilisé à sa valeur de prix de cession.

2.3.10. Autres actifs financiers

Titres de participation des entités non consolidées et créances rattachées

Les titres de participation des entités non consolidées sont enregistrés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite, et à chaque clôture, évalués à leur juste valeur par résultat ou capitaux propres selon le choix opéré lors de la comptabilisation initiale.

À chaque nouvelle acquisition de titres de capitaux propres, une analyse de l'intention de gestion du groupe est conduite afin de déterminer s'ils seront évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs, etc.)

Les créances financières rattachées sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Par ailleurs des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Dépôts de garantie versés

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Les dépôts de garantie versés par ATLAND, en vertu de l'existence d'un bail, font donc l'objet d'une actualisation lorsque les écarts de valeur relevés à la date d'arrêté sont significatifs.

2.3.11. Stocks et travaux-encours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au coût de revient le cas échéant.

Les frais d'études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclus dans les stocks si à la date de clôture de l'exercice la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Pour les opérations de promotion immobilière en cours de construction, les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 2.3.21 « Enregistrement des produits » de la présente annexe.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement. Une analyse des pertes constatées sur l'exercice est conduite afin d'ajuster éventuellement les taux de dépréciation. Ce taux est apprécié au regard des retards de paiement et des garanties obtenues.

2.3.13. Autres actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture des comptes. Ils se composent de comptes à terme qui ne peuvent être assimilés à un équivalent de trésorerie.

2.3.14. Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

2.3.15. Dépréciations des actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs du groupe sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

2.3.16. Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

- › emprunts et dettes financières à long terme (pour la partie des dettes supérieures à un an), qui sont classés en passifs financiers non courants ;
- › emprunts et dettes financières à court terme qui sont classés en passifs financiers courants et intègrent la part à moins d'un an des emprunts et dettes financières à long terme.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat sauf dans le cas d'une comptabilisation comme instrument de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture

Le groupe ATLAND utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

La comptabilité de couverture est applicable si les conditions prévues par la norme IFRS 9 sont remplies :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de la mise en place des instruments correspondants ;
- le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture doit être documenté, ainsi que les potentielles sources d'inefficacité ;
- l'inefficacité rétrospective doit être mesurée à chaque arrêté.

Les variations de juste valeur d'une période à l'autre sont comptabilisées de manière différente selon la qualification comptable de l'instrument de :

- couverture de juste valeur d'un actif ou d'un passif ou d'un engagement ferme non comptabilisé ;
- couverture de flux de trésorerie.

Le groupe applique les dispositions permises ou requises par IFRS 9, pour le traitement des coûts de couverture de tous les instruments qualifiés comptablement.

Une couverture de juste valeur permet de couvrir l'exposition au risque de variation de juste valeur d'un actif financier, d'un passif financier ou d'un engagement ferme non comptabilisé.

Les variations de juste valeur de l'instrument de couverture sont enregistrées dans le compte de résultat de la période. De manière symétrique, la variation de valeur de l'élément couvert attribuable au risque couvert l'est également (et ajuste la valeur de l'élément couvert). Ces deux réévaluations se compensent dans les mêmes rubriques du compte de résultat, au montant près de la « part inefficace » de la couverture.

Une couverture de flux de trésorerie permet de couvrir les variations de valeur des flux futurs de trésorerie attachés à des actifs ou passifs existants ou à une transaction prévue et hautement probable.

- Les variations de juste valeur de l'instrument de couverture sont comptabilisées en autres éléments du résultat global (OCI) pour la « part efficace » et en compte de résultat de la période pour la « part inefficace ». Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres (OCI) sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert à savoir le résultat opérationnel pour les couvertures de flux d'exploitation et le coût de l'endettement financier net pour les autres – au moment où le flux de trésorerie couvert se réalise.

Lorsque l'inefficacité de la relation de couverture conduit à sa déqualification, les gains ou pertes accumulés au titre de l'instrument de couverture sont maintenus en capitaux propres (OCI) et reclassés au compte de résultat au même rythme que la survenance des flux couverts, les variations ultérieures de juste

valeur sont enregistrées directement en compte de résultat. Dans le cas où le flux futur n'est plus attendu, les gains et pertes antérieurement comptabilisés en capitaux propres (OCI) sont enregistrés au compte de résultat.

Les instruments financiers dérivés non qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant enregistrées en compte de résultat.

2.3.17. Dépôts de garantie des locataires à long terme

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement.

Le groupe ATLAND actualise les dépôts de garantie reçus des locataires. Le différentiel initial entre la valeur nominale et la juste valeur est classé en produits constatés d'avance et étalé sur la durée résiduelle des baux. Par ailleurs, une charge de désactualisation est constatée en frais financiers.

Les dépôts de garantie sont classés dans les passifs financiers non courants dès lors que leur terme conventionnel se situe à plus d'un an.

2.3.18. Provisions

Conformément à la norme IAS 37, une provision est comptabilisée au bilan lorsque le groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié les risques spécifiques relatifs à ce passif.

Les litiges sont provisionnés à hauteur des risques estimés par le groupe sur la base d'une analyse au cas par cas et en fonction des informations disponibles.

2.3.19. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.3.20. Impôts sur le résultat

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par l'assemblée nationale.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

La CVAE est classée en impôts sur les bénéfices.

2.3.21. Enregistrement des produits

Un produit est comptabilisé, lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et que l'on peut évaluer son montant de façon fiable.

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

- › des revenus locatifs ;
- › des produits de la vente des stocks d'opérations de construction et de rénovation ;
- › des activités de prestations de services après élimination des opérations intra-groupe : honoraires de montage, de gestion d'actifs réglementés, d'asset management, property management ou commercialisation. Concernant cette troisième source de chiffre d'affaires, celle-ci a été renforcée par le développement de la gestion réglementée.

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction logements et tertiaires :

Pour ses opérations de promotion immobilière le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement.

Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec des clients des actes transférant le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction.

Taux d'avancement = Avancement commercial * avancement technique =

$(CA_{HT} \text{ acté} / CA_{HT} \text{ budgété}) * (\text{Dépenses HT réalisées } y \text{ compris coût du terrain} / \text{Dépenses HT budgétées } y \text{ compris coût du terrain})$

Le résultat à l'avancement est déterminé à la partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture.

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par les sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo.

Cette activité génère 5 sources de revenus :

- › des honoraires de souscription correspondant aux honoraires perçus par la société de gestion lors de la souscription aux augmentations de capital : ces honoraires sont présentés nets de toute rétrocession ;
- › des honoraires de gestion des SCPI correspondant à un % des revenus locatifs gérés des SCPI ;
- › des honoraires de gestion des OPPCI correspondant à un % de l'actif net tel que défini dans le prospectus des OPPCI ;
- › des honoraires d'asset et property management issus de la gestion des actifs détenus minoritairement par le groupe dans le cadre de club-deals et d'opération de co-investissements ;
- › des commissions promoteurs issues du placement des fonds collectés dans les opérations immobilières sélectionnées.

Produits relatifs aux cessions d'actifs non courants :

Les plus-values et moins-values de cessions d'actifs sont isolées sur la ligne « résultat net sur cession d'actifs non courants » du compte de résultat consolidé. Elles sont constituées :

- › des résultats de cessions d'immeubles de placement qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes immeubles, minorés de leur valeur nette comptable ainsi que des indemnités de remboursement anticipé prévues dans les contrats de prêts souscrits à l'origine pour le financement de ces actifs non courants ;
- › des résultats de cession de titres de participation qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes titres, minorés de leur valeur nette comptable.

Produits relatifs aux revenus locatifs :

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice (cf. interprétation SIC 15). La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

2.3.22. Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA Récurrent Retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du groupe. Il est égal au résultat opérationnel courant :

- › avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, frais financiers affectés aux opérations ;
- › majoré des dividendes reçus ;
- › des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt) ;
- › des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- › retraité des éléments non récurrents et non courants.

2.3.23. Opérations de location

Les loyers sont enregistrés en compte de résultat lors du quittancement. Toutefois en application de la norme IFRS 16 les avantages accordés aux locataires (notamment franchise de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail.

2.3.24. Avantages postérieurs à l'emploi

En vertu des obligations légales, ATLAND participe à des régimes obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan consolidé de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du groupe ont fait l'objet d'une évaluation actuarielle à la date d'arrêté des comptes selon la méthode dite des « unités de crédit projetées » en tenant compte des hypothèses actuarielles suivantes :

- › âge de départ à la retraite de 64 ans ;
- › revalorisation des salaires de 3 % ;
- › taux d'actualisation brute de 3,20 % ;
- › turn-over : fort ;
- › table de survie INSEE 2023.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants.

2.3.25. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

- › **résultat de base par action** : le résultat de la période (part du groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice,
- › **résultat dilué par action** : le résultat de la période (part du groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.3.26. Actions gratuites

Les actions gratuites accordées à certains salariés du Groupe sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeurs postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

2.3.27. Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont portés en déduction des capitaux propres et sont exclus du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

2.3.28. Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

Les charges locatives refacturées sont enregistrées directement en diminution des charges opérationnelles correspondantes.

2.3.29. Gestion des risques

En ce qui concerne l'utilisation d'instruments financiers, le Groupe est exposé aux risques de crédit, de liquidité et de marché. Le Groupe procède de manière régulière à une revue de ses risques et considère que les risques suivants sont pertinents au regard de son activité :

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

Créances clients et autres débiteurs

L'exposition du Groupe au risque de crédit est réduite en raison :

- › de la diversification récente des sources de revenus et de la qualité de ses locataires dans le cadre de son activité « investissement ».

Au 31 décembre 2023, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 78 132 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 484 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice), les créances liées à l'activité de promotion relative à ATLAND Résidentiel principalement et les créances liées à l'activité de gestion d'actifs principalement assurée par la société ATLAND Voisin.

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- › créances non échues : 78 132 K€ :
- › dont quittancement du quatrième trimestre 2023 : 1 675 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
- › dont prix de cession de travaux en cours : 70 183 K€ principalement pour la partie promotion immobilière logement (à savoir part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements dans le cadre de ventes en état de futur achèvement),
- › dont activité de gestion d'actifs réglementée : 5 908 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- › créances échues de plus de 3 mois : 169 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2023 (vs 13 K€ au 31 décembre 2022).

Dépendance par rapport aux tiers

Sur la partie développement immobilier :

Les ventes d'actifs en cours de construction dans le cadre de VEFA (vente en état de futur achèvement) étant signées devant notaire après obtention par le client du financement nécessaire à l'acquisition auprès d'un établissement de crédit qui sécurise le paiement du prix, le risque d'impayé est quasi nul pour l'activité de développement et de rénovation. La construction des biens est également conditionnée à un taux de pré commercialisation d'environ 40 %, ce qui limite fortement le risque d'inventu à la livraison du bien. De plus les VEFA en logement sont réalisées soit avec des investisseurs, soit avec des opérateurs sociaux ou des particuliers, ce qui diversifie la nature des clients.

Concernant le pôle *Asset management* :

S'agissant des commissions de gestion et de souscription perçues par la société ATLAND Voisin, celles-ci ne font pas l'objet de risque d'impayés :

- › les honoraires de souscriptions sont directement prélevés sur la collecte ;

- › les honoraires de gestion sont payés par les SCPI.

Plus de 82 % de la collecte est réalisée auprès de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent 50 % de la collecte totale. En outre, les SCPI gérées par ATLAND Voisin comptent plus de 55 000 associés à leur capital.

Sur la partie Investissement/Revenus locatifs :

S'agissant du degré de dépendance des revenus locatifs sur les actifs détenus par ATLAND à l'égard des tiers, il est à noter que Total est son premier locataire en 2023 (avec 37 % des revenus locatifs) suivi par Engie (19 % des revenus locatifs) et par le groupe Speedy (17 % des revenus locatifs).

Placements

Le Groupe limite son exposition au risque de crédit en investissant uniquement dans des titres liquides.

Risque de prix

Le risque de prix est limité dans la mesure où le chiffre d'affaires provient de plusieurs types de revenus :

- › les revenus liés aux opérations de construction et rénovation (78 %) : ces revenus présentent un risque limité car ils sont tirés soit de la vente aux entreprises (tertiaire), aux particuliers (appartements en VEFA ou découpe), investisseurs particuliers ou professionnels ou opérateurs sociaux ;

Analyse des emprunts par maturité :

Échéancier (en K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	32 185	0	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	3 951	19 340	43 333	37 650	2 059	106 333
Emprunts – Crédit-bail	0	0		0		
Obligations locatives (IFRS 16)	669	1 078	435	40	54	2 276
Crédits promoteur	945	26 752	11 788	9 846	0	49 330
TOTAL	5 565	47 170	55 556	79 721	2 113	190 124

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente (représentent un capital de 5 807 K€).

Risque sur les entités structurées

Le risque est peu significatif et se limite aux fonds propres engagés.

Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

Risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change.

- › les revenus liés à l'activité d'*asset et property management* et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (19 %) avec un mix entre honoraires d'*asset management*, honoraires de *property management*, honoraires de souscription et de montage et honoraires de gestion réglementée ;

- › les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (3 %).

À ce titre, les baux signés par le Groupe présentent des caractéristiques limitant tout risque de forte variation des revenus locatifs :

- › la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2023, 55 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- › la durée ferme moyenne des baux relatifs au patrimoine direct de foncière est supérieure à 5 ans à fin décembre 2023 ;
- › le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC – ILC et ILAT.

Risque de liquidité

Compte tenu de la récurrence du cash-flow généré par ses investissements qui offrent des rendements sécurisés, de la trésorerie disponible et de son actionnariat, le Groupe estime que le risque de liquidité est limité.

Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, les Directions juridique et financière contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes, à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

Risques liés à l'évolution des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers de l'activité « investissement » est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des actifs) susceptibles de varier. Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par un expert indépendant.

Risque de taux d'intérêt sur la dette long terme

La stratégie d'acquisition du Groupe, notamment dans le cadre de son activité investissement notamment, s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe ATLAND souscrit, sur une durée de 3 à 5 ans, afin de couvrir par anticipation ce risque en tout ou partie (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

› soit un contrat d'échange de taux de type SWAP ;

› soit une couverture de type CAP ;

› soit des contrats de type Tunnel, CAP Spread... reconnus comme des instruments de couvertures de taux

Au 31 décembre 2023 la position de taux est couverte à un peu plus de 71 % contre un peu moins de 86 % au 31 décembre 2022 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	13 246	93 087	106 333	17 592	112 072	129 664
Obligations locatives (IFRS 16)	2 276	0	2 276	4 004	0	4 004
Obligations non convertibles	32 185	0	32 185	32 091	0	32 091
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	47 707	93 087	140 794	53 688	112 072	165 760
En proportion hors emp. Obligataire et obligations locatives	12,46%	87,54%	100,00%	13,57%	86,43%	100,00%
En proportion y/c emp. Obligataire et obligations locatives	33,88%	66,12%	100,00%	32,39%	67,61%	100,00%
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	47 707	93 087	140 794	53 688	112 072	165 760
Couverture						
Juste valeur positive	0	1 511	1 511	0	3 690	3 690
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-1 511	-1 511	0	-3 690	-3 690
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	47 707	91 576	139 283	53 688	108 382	162 070

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles destinés à la vente.

Échéancier (en K euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	47 707	62 431	110 138	53 688	93 395	147 083
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	45 431	62 431	107 862	49 683	93 395	143 078
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	13 246	62 431	75 677	17 592	93 395	110 987
% des dettes couvertes totales	100,00 %	67,07%	78,23%	100,00 %	83,33 %	88,73 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	67,07%	77,87%	100,00 %	83,33 %	88,45 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	67,07%	71,17%	100,00 %	83,33 %	85,60 %

2.3.30. Gestion du capital

La stratégie d'ATLAND est de maintenir un actionariat stable à travers l'existence de plusieurs actionnaires de référence avec la perspective de création de valeur à moyen et long terme.

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec un partenaire financier. Durant l'exercice 2023, le Groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2023

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Intégration globale	12	84	148	244
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	26	28
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	13	85	174	272

Périmètre au 31 décembre 2022

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2022
Intégration globale	17	105	140	262
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	25	27
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	18	106	165	289

NOTE 4. Comparabilité des comptes

4.1. Changements de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'a été opéré sur la période comparée au 31 décembre 2022

4.2. Détail des acquisitions et cessions de sociétés dans le tableau de flux de trésorerie consolidé

Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

En K euros	Acquisitions 2023	Acquisitions 2022
Prix d'acquisition décaissé	-13	-670
Trésorerie acquise	0	1 452
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	-13	781

Les décaissements de l'année 2023 correspondent à un nouveau versement partiel du complément de prix convenu avec le vendeur de la société Marianne Développement et ses filiales.

Les décaissements de l'année 2022 correspondent :

- › au versement du solde du prix d'acquisition de titres de sociétés de promotion entrées dans le périmètre du Groupe en 2021 ;
- › au prix payé pour le rachat de titres détenus par le partenaire d'une opération de co-promotion (50 %), entité intégrée précédemment suivant la méthode de la mise en équivalence ;
- › à une partie du complément de prix convenu avec le vendeur de la société Marianne Développement et ses filiales.

Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

Aucune cession réalisée au cours des exercices 2023 et 2022.

NOTE 5. Informations sectorielles et données chiffrées

Un secteur est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

L'information sectorielle est présentée selon les trois activités du Groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son *reporting* interne :

- le pôle « *investissement* » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;
- le pôle « *Développement immobilier* » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de promotion ou restructuration de bâtiments d'activités et de bureaux et clés en main et de vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Résidentiel, Marianne Développement, ATLAND Entreprises et leurs filiales ;
- le pôle « *Asset Management* » est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPC) ainsi que de l'activité de Dette privée immobilière (principalement Financement participatif immobilier). Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo et leurs filiales.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2023 – 31/12/2023 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2023
Actifs sectoriels	100 959	59 349	313 386	0	473 694
Impôts différés actifs	158	304	2 940	0	3 402
Créances d'impôts	309	1 443	88	0	1 839
TOTAL ACTIF	101 426	61 095	316 413	0	478 935
Passifs sectoriels	90 185	53 113	190 561		333 858
Capitaux propres consolidés	0	0	0	143 061	143 061
Impôts différés passifs	237	97	330	0	665
Dettes d'impôts	1 345	5	1	0	1 351
TOTAL PASSIF	91 767	53 215	190 892	143 061	478 935
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	8 539	- 4 344	112 146	0	116 341

01/01/2022 – 31/12/2022 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2022
Actifs sectoriels	160 689	69 534	299 458	2 157	531 828
Impôts différés actifs	26	124	2 498	0	2 648
Créances d'impôts	0	0	106	0	106
TOTAL ACTIF	160 715	69 658	302 052	2 157	534 582
Passifs sectoriels	103 586	60 153	222 119		385 858
Capitaux propres consolidés	0	0	0	142 297	142 297
Impôts différés passifs	556	172	125	0	853
Dettes d'impôts	4 704	268	603	0	5 575
TOTAL PASSIF	108 845	60 593	222 847	142 297	534 582
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	- 327	8 858	- 93 799	0	- 85 268

* Les éléments de l'actif non sectorisé concernent essentiellement la trésorerie qui n'a pu être précisément affectée aux activités.

Résultats par pôles

01/01/2023 – 31/12/2023

(en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 938	39 742	160 478	206 158
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	5 938	39 742	160 478	206 158
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-3 002	-1 480	-1 898	-6 380
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-2 430	-24 944	-156 356	-183 730
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-15	0	12	-3
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	492	13 318	2 236	16 045
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-2 314	-2 314
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	492	13 318	-79	13 731
Résultat des cessions	10 068	0	0	10 068
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-6 454	1 171	-2 413	-7 697
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-575	0	-2	-577
Résultat financier	-7 029	1 171	-2 415	-8 274
Résultat des activités courantes	3 531	14 488	-2 494	15 525
Impôt sur les bénéfices	-794	-4 740	141	-5 393
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	151	0	3 034	3 185
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	2 888	9 748	681	13 317
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	2 888	9 748	-961	11 675
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	1 642	1 642

01/01/2022 – 31/12/2022

(en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2022
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	7 226	41 654	137 851	186 731
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	7 226	41 654	137 851	186 731
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 3 089	- 1 119	- 3 445	- 7 653
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 475	- 23 327	- 133 564	- 158 366
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	42	0	- 4	38
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	2 704	17 208	838	20 750
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	- 2 375	- 2 375
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	2 704	17 208	- 1 537	18 375
Résultat des cessions	4 205	0	0	4 205
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 2 513	- 244	- 2 730	- 5 487
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 321	- 263	- 347	- 931
Résultat financier	- 2 834	- 507	- 3 077	- 6 418
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	4 075	16 701	- 4 614	16 162
Impôt sur les bénéfices	- 4 987	- 4 096	100	- 8 982
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	103	220	2 550	2 873
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	- 809	12 826	- 1 964	10 054
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	- 844	12 825	- 2 652	9 330
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	35	0	688	723

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/22
Activité d'Asset Management	14 702	0	14 702	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	42 405	0	42 405	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2021	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2022	42 405	0	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2022	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2023	42 405	0	42 405

Ces *goodwills* correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés ATLAND Voisin, Fundimmo, ATLAND Résidentiel et Marianne Développement (acquises respectivement les 24 septembre 2015, 3 juillet 2019, 15 novembre 2019 et 22 octobre 2020).

Compte tenu de ses activités, le Groupe a identifié trois Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) :

- › la première "développement immobilier" comprenant ATLAND Résidentiel et ses filiales, ATLAND Entreprises ainsi que la société Marianne Développement et ses filiales ;
- › la seconde "asset management" comprenant ATLAND Voisin et Fundimmo ;
- › la troisième est l'activité d'investissement avec ATLAND et ses filiales.

Les *goodwills* font l'objet d'un *impairment* test (annuel et semestriel en cas d'indice de perte de valeur) dans le cadre des 3 UGT identifiées.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

1. UGT Développement immobilier

Cette UGT est composée des sociétés d'ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises et Marianne Développement et leurs filiales.

La société a fait appel à un expert indépendant en 2023 afin de valoriser les sociétés ATLAND Résidentiel et ses filiales, ATLAND Entreprises, et Marianne Développement et ses filiales. L'expert a utilisé la méthode de valorisation des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › Taux d'actualisation : 9,2% ;
- › Taux d'impôt : 25,8 % ;
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

Compte tenu de l'écart entre les valeurs issues de cette méthode et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour l'UGT « Développement immobilier ».

Des tests de sensibilité, selon les hypothèses considérées comme raisonnablement possibles par le Groupe, ont été réalisés pour mesurer l'impact de la variation du taux d'actualisation et du taux de croissance à long terme sur la valeur recouvrable de l'UGT. Le résultat de ces tests montre que :

- › une augmentation de 100 points de base appliquée au taux d'actualisation utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 10,7% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › une diminution de 50 points de base du taux de croissance à long terme utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 2,7% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › En combinant ces deux cas de sensibilité, la valeur recouvrable baisserait de 12,6% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

Pour valider ces conclusions, le Groupe a également procédé à des analyses de sensibilité sur les hypothèses opérationnelles afin d'identifier si une atteinte de seulement 80% des objectifs de chiffre d'affaires et de marge d'EBITDA sur l'horizon des plans d'activité du management ainsi que sur le flux terminal conduirait à la comptabilisation d'une dépréciation dans les comptes consolidés. Ces analyses font ressortir une baisse de valeur de 27,3% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

2. UGT Asset Management

Cette UGT est composée des sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo.

Le management a procédé à la valorisation de la société ATLAND Voisin selon la méthode des discounted cash-flow (corroboré par les méthodes de multiples boursiers et de transaction), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › Taux d'actualisation : 9,5% ;
- › Taux d'impôt : 25,8 %,
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

Un expert indépendant a procédé à une valorisation de la société Fundimmo selon la méthode des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › Taux d'actualisation : 18,3% (reflétant le risque associé au stade de développement de Fundimmo qui vise un équilibre financier pas encore atteint) ;
- › Taux d'impôt : 25,8 % ;
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

Compte tenu de l'écart très important entre les valeurs issues de ces méthodes et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour l'UGT « Asset Management ».

Des tests de sensibilité, selon les hypothèses considérées comme raisonnablement possibles par le Groupe, ont été réalisés pour mesurer l'impact de la variation du taux d'actualisation et du taux de croissance à long terme sur la valeur recouvrable de l'UGT. Le résultat de ces tests montre que :

- › une augmentation de 100 points de base appliquée au taux d'actualisation utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 12,1% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;

- › une diminution de 50 points de base du taux de croissance à long terme utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 4,4% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;

- › En combinant ces deux cas de sensibilité, la valeur recouvrable baisserait de 15,4% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

Pour valider ces conclusions, le Groupe a également procédé à des analyses de sensibilité sur les hypothèses opérationnelles. Nous avons modélisé un test de sensibilité en incluant sur l'activité ATLAND Voisin l'atteinte de seulement 56% de la collecte à partir de 2026 et de 51% de la marge d'EBITDA terminal et sur l'activité de Fundimmo l'atteinte de seulement 56% du chiffre d'affaires terminal et de 51% de la marge d'EBITDA terminale. Ces analyses font ressortir une baisse de valeur de 16,2% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

3. UGT investissement

Cette UGT est composée de la société ATLAND et de ses filiales SCI. Elle ne comprend pas de *goodwill*.

Le test de valeur est réalisé à chaque exercice (2 fois par an) sur la base d'évaluations d'experts indépendants. Les conclusions de ces expertises ne remettent pas en cause la valeur nette comptable des immeubles de placement.

6.2. Immobilisations incorporelles et droits d'utilisation des actifs loués

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Amortissements 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Concessions, brevets, licences	2 182	-1 618	564	532
Marque	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	10 593	-9 075	1 518	3 832
Autres immobilisations incorporelles	379	-107	272	103
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14 238	-10 801	3 437	5 551
Droits d'utilisation des actifs loués	9 005	-6 762	2 243	3 940
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	23 243	-17 563	5 680	9 491

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2022	22 438	- 12 946	9 491
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	500	-2 196	-1 696
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	528	- 2 638	- 2 110
Diminutions	-222	217	-5
31/12/2023	23 243	- 17 563	5 680

6.3. Immeubles de placement

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2021	103 419	-8 986	94 433
Augmentations	2 551	-3 131	-580
Diminutions	-5 799	1 695	-4 104
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	-1 385	324	-1 061
31/12/2022	98 786	-10 098	88 688

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2022	98 786	-10 098	88 688
Augmentations	2 881	-2 915	-34
Diminutions	-23 214	4 764	-18 450
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	-9 729	1 245	-8 484
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR) - Stock	-4 930	0	-4 930
31/12/2023	63 793	-7 004	56 789

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées aux paragraphes 6.17.3 et 7.3.

Au 31 décembre 2023 aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement comme au 31 décembre 2022.

Une baisse hypothétique des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle (soit aucune dépréciation à constater dans les comptes consolidés)

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, les justes valeurs des immeubles de placement sont déterminées sur la base de données de niveau 3 au sens de la norme IFRS 13.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 96 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 65 M€ (y compris actifs classés IFRS 5).

Pour mémoire, au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 134 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 90 M€ (y compris actifs classés IFRS 5).

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2022, est la suivante :

- › les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, aucune provision n'est comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles ;

- › le montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession ;
- › pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquelles une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

Le patrimoine sous gestion (en propre et en club-deals) est expertisé deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs. Le Groupe a confié les travaux de valorisation à Cushman & Wakefield, société d'évaluation d'actifs immobiliers, indépendante. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- › taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 et 2,5 % par an ;
- › droits de mutation à la sortie de 6,9 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- › taux de capitalisation compris entre 6 % et 9 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

6.4. Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Amortissement	Valeurs nettes
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Autres immobilisations corporelles	5 669	- 1 358	4 311	5 588	-1 103	4 485
Immobilisations en cours	221	0	221	221	0	221
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 890	- 1 358	4 532	5 809	- 1 103	4 706

Les autres immobilisations corporelles englobent principalement :

- › le coût de construction des bureaux sis Vauréal (95) dédiés à l'accueil des équipes de Marianne Développement et Maison Marianne Services,
- › le coût des agencements du siège et bureaux parisiens ainsi que du petit matériel et mobilier.

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2021	4 293	- 763	3 530
Augmentations	1 519	- 301	1 218
Diminutions	- 3	- 38	- 42
31/12/2022	5 809	- 1 103	4 706

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2022	5 809	-1 103	4 706
Augmentations	219	-389	-170
Diminutions	-138	134	-4
31/12/2023	5 890	-1 358	4 532

6.5. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	Valeurs nettes
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022
Titres de participation non consolidés en juste valeur	5 019	0	5 019	3 843
Autres créances immobilisées	4 575	0	4 575	3 231
Autres titres immobilisés	24	0	24	24
Instruments dérivés non courants	1 511	0	1 511	3 690
Autres immobilisations financières	1 105	0	1 105	2 020
Total autres actifs financiers	12 234	0	12 234	12 809

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2021	10 670	- 49	10 621
Augmentations	0	0	0
Diminutions	- 601	0	- 601
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	4 291	0	4 291
Reclassement en besoin en fonds de roulement	- 1 551	49	- 1 502
31/12/2022	12 809	0	12 809

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2022	12 809	0	12 809
Mouvements de périmètre	0	0	0
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	709	0	709
Augmentations	1 933	0	1 933
Diminutions	-2 382	0	-2 382
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR) - Stock	-836	0	-836
31/12/2023	12 234	0	12 234

Les actifs financiers sont principalement constitués des titres non consolidés (sociétés dites « Ad-Hoc ») et créances rattachées dans le cadre des opérations de co-investissement et co-promotion.

Titres non consolidés :

Les « titres non consolidés » sont essentiellement composés des titres de sociétés dites « Ad-Hoc » dans lesquelles le Groupe n'est qu'un simple investisseur minoritaire (sans droit ni contrôle particulier). Il s'agit plus particulièrement de :

- Partnership (POP) dans laquelle ATLAND détient une participation de 3,23 % au côté de l'OPCI Dumoulin dont l'actionnaire est le fonds de pensions néerlandais PGGM et qui détient 6 actifs de bureaux situés à Paris, Gennevilliers (92) et Levallois (92) (structuration réalisée en novembre 2016)
- Viry Quai De Châtillon dans laquelle le Groupe possède 20 % du capital et dont l'objet consiste à réaliser un programme de logements en co-promotion avec Nexity.

Les éléments relatifs à ces sociétés au 31 décembre 2023 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable	Expertises HD
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	277 063	300 900
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20%	Logements	12/20/23	0	0

Autres immobilisations financières :

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail de bureaux (sièges sociaux) (751 K€) ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers (115 K€) et de cautions diverses (181 K€).

6.6. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Participations dans les entreprises associées	6 970	-628	6 342	4 697
Total participations dans les entreprises associées	6 970	-628	6 342	4 697
En K euros			31/12/2023	31/12/2022
Valeur des titres en début de l'exercice			4 697	2 975
Mouvements de périmètre			1 127	- 65
Mouvements de capital			0	0
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice			3 185	2 874
Dividendes distribués			-2 668	- 1 087
Autres			0	0
Valeur des titres en fin d'exercice			6 342	4 697

Activité relative à l'immobilier d'entreprise :

ATLAND investit aux côtés d'investisseurs majoritaires en prenant des participations dans des tours de table entre 2,5 et 20 % afin de mettre en place un alignement d'intérêts entre les investisseurs majoritaires et l'asset manager.

Les éléments permettant de conclure qu'ATLAND a une influence notable sur les sociétés concernées sont les suivantes :

- ATLAND Voisin, filiale à 100 % d'ATLAND, assure l'asset, le property et le fund management des actifs portés au travers d'un contrat d'asset management et de property management. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à ATLAND Voisin sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;
- ATLAND, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient néanmoins des droits protectifs, conformément aux statuts et pactes d'actionnaires signés, lui permettant notamment de disposer d'un pouvoir de blocage sur les décisions d'investissement et de cession et sur toute modification actionnariale et statutaire ;

- ATLAND ou l'une de ses filiales représente la Société (gérance ou présidence) tant dans le quotidien juridique que financier et comptable.

Les sociétés intégrées dans les comptes consolidés d'ATLAND suivant la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immuebles de placement dont elles tirent des revenus locatifs. Leurs données bilancielles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Activité de développement immobilier :

Via ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises et Marianne Développement, le Groupe développe régulièrement des opérations de co-promotion avec des promoteurs locaux ou nationaux avec des participations dans des tours de table compris entre 30 et 50 %.

Nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence (cf. note 3.)

Bilan :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants	7 047	7 260
Dont immeubles de placement	7 047	7 260
Actifs courants	152 385	90 458
Dont stocks	85 801	1 283
Passifs non courants	8 733	11 691
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	6 260	6 263
Dont fonds propres investis	0	346
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	0	3 200
Passifs courants	134 748	71 197
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	7	423
Dont crédits promoteurs	454	1 466
Dont fonds propres investis	0	0

Compte de résultat :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	72 930	81 433
Résultat net des activités poursuivies	7 645	7 889
Résultat global total	7 645	7 889

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
SCI Synerland	99	103
SCCV Cormeilles Nancy	371	439
SCCV Adim ATLAND	-5	15
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	95	46
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	9	7
SCCV Franconville – Chaussée Jules César	0	78
SCCV Cormeilles Sarrail	-69	310
SCCV Eaubonne	300	130
SARL Concha	0	0
SCCV Cormeilles Bois Rochefort	0	3
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	849	383
SCCV Vaux Sur Seine	34	165
SCCV Vauréal Boris Vian	128	307
SCCV Osny des Chars	998	494
SCCV Gonesse E.Rain	297	162
SCCV Lievin	31	0
SCCV Chemin Vert	4	0
SCCV Roubaix Lagache	-8	0
SCCV La Norville	-1	0
SAS MY SHARE Company	52	220
Autres	0	11
Total	3 185	2 874

6.7. Impôts différés actifs

Les impôts différés actifs nets correspondent principalement aux économies d'impôts sur report déficitaire que le Groupe s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable.

6.8. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022
Stocks et travaux en cours	116 049	-105	115 944	87 269	- 421	86 848
Total stocks et travaux en cours	116 049	-105	115 944	87 269	- 421	86 848

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2021	93 461	-761	92 700
Variation	-6 192	0	-6 192
Dotations	0	-26	-26
Reprises	0	365	365
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	0	0	0
Variation de périmètre	0	0	0
31/12/2022	87 269	-421	86 848
Variation	23 014	0	23 014
Dotations	0	-105	-105
Reprises	0	421	421
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	5 766	0	5 766
31/12/2023	116 049	-105	115 944

6.9. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022
Créances clients	8 949	-169	8 780	12 868	- 13	12 855
Actifs de contrats	69 836	0	69 836	89 191	0	89 191
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	78 785	-169	78 616	102 059	- 13	102 046
Avances et acomptes versés	724	0	724	2 663	0	2 663
Créances sociales	70	0	70	67	0	67
Créances fiscales hors IS	33 495	0	33 495	27 865	0	27 865
Créances sur co-promotion	8 872	0	8 872	10 315	0	10 315
Créances sur cessions d'immobilisations	5	0	5	1 023	0	1 023
Débiteurs divers	13 006	0	13 006	7 648	- 329	7 319
Charges constatées d'avance	333	0	333	619	0	619
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	56 504	0	56 504	50 199	- 329	49 870
TOTAL ACTIFS COURANTS	135 289	-169	135 120	152 259	- 342	151 917

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période. L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances a conduit à faire une dotation complémentaire de 156 K€ sur la période. L'ensemble des actifs courants est à moins d'un an.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 97,2 M€ fin 2023 contre 142,9 M€ au 31 décembre 2022.

6.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	6 020	37 520
Trésorerie ⁽¹⁾	79 885	91 689
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	85 905	129 209
Découverts bancaires	-3	- 460
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	85 902	128 749

(1) Y compris la trésorerie reçue sur les contrats de réservations qui n'est pas disponible immédiatement mais dont le montant est non significatif.

6.11. Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2022	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2023
Immeubles de placement destinés à la vente	1 061	0	-1 061	8 744	8 744
Total	1 061	0	-1 061	8 744	8 744

Ils sont composés de cinq actifs de commerce (dont quatre issus du portefeuille Speedy) sis Le Plessis-Pâté (91), Villejuif (94), La Rochelle (37), Bordeaux (33) et Nantes (44) sous promesse au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2022, le poste était constitué de trois actifs de commerce sis Trignac (44), Guérande (44) et Bourges (18) sous promesse et cédés au cours du premier semestre 2023.

6.12. Capitaux propres

Capital :

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2021	4 460 075	11	49 060 825
Nombre d'actions émises au 31/12/2022	4 460 075	11	49 060 825
Emission d'actions de préférence ADP A (28/07/2023)	727	11	7 997
Nombre d'actions émises au 31/12/2023	4 460 802	11	49 068 822

L'assemblée du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions à émettre réservées à une catégorie de salariés du Groupe sous des conditions de présence et de performance.

Actions propres :

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,74 % du nombre des actions composant le capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-quatre millions cent cinquante mille euros (24 150 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante-dix euros (70 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC *Securities*.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2023, le nombre d'actions auto-détenues est de 158 936 dont 4 438 au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC *Securities*.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites au 31 décembre 2023 :

Au 31 décembre 2023, la Société a émis 22 plans d'actions gratuites dont cinq sont encore en cours pour un total de 36 525 actions et selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Caducques / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
18	9 717	22 mars 2022	22 mars 2025	711	9 006	0	9 006
19	18 090	23-mars-23	23-mars-25	0	18 090	0	18 090
20	2 619	23-mars-23	23-mars-25	0	2 619	2 619	2 619
21	5 238	23-mars-23	23-mars-25	0	5 238	5 238	5 238
21 Bis	1 572	23-mars-23	23-mars-25	0	1 572	1 572	1 572
Total	37 236			711	36 525	9 429	36 525

Pour les plans 18 et 19, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Pour les plans 20, 21 et 21bis, les actions sont conditionnées à un objectif respectif de marge et chiffre d'affaires progressifs.

En complément de ces plans, le Conseil d'administration du 31 juillet 2023, a octroyé définitivement 727 actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54 525 actions nouvelles sous des conditions de performance au 31 décembre 2024 et de présence au 26 juillet 2025.

Par ailleurs, il n'y a pas de mécanisme de participation des salariés du groupe ATLAND au travers de PEE ou de FCPE.

Résultat par action :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
NUMÉRATEUR		
Résultat net, part du Groupe	11 674	9 331
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 326 368	4 352 177
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	35 608	23 290
Effet dilutif potentiel total	35 608	23 290
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 361 976	4 375 647
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)	2,70	2,14
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)	2,68	2,13

Dividendes :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Versement aux actionnaires ATLAND	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	3 886	7 805
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	5 034	0
TOTAL	8 920	7 805

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre des résultats 2022 et 2021 se sont élevés respectivement à 2,00 € et 1,75 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023, la distribution d'un dividende d'un montant de 2,3 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2023, soit 4 460 802 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 s'élèvera à 10 259 844,60 € et sera retraité des actions auto-contrôlées (base 31 décembre 2023).

6.13. Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 185	32 091
Emprunts auprès des établissements de crédit	83 041	111 724
Emprunts – Crédit-bail	0	1 600
Obligations locatives	529	1 894
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	2 132
Crédits promoteurs	21 633	27 393
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	605	910
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	137 994	177 744

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	32 185	0	0	0	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit	43 333	36 085	236	1 329	2 059	83 041
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0	0
Obligations locatives	435	22	9	9	54	529
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	11 788	9 846	0	0	0	21 633
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	30	97	30	8	441	605
TOTAL	55 586	78 234	275	1 345	2 553	137 994

Caractéristiques des emprunts auprès des établissements de crédit et crédit-bail (en K€)

Durées négociées	Capital restant dû – Part soumise à intérêt fixe	Capital restant dû – Part soumise à intérêt variable
1,5 an		1
2 ans		0
3 ans		597
4 ans		598
5 ans		32 185
6 ans		13 625
7 ans		0
8 ans		0
9 ans		122
10 ans		0
12 ans		0
12,75 ans		0
15 ans		578
Total	47 706	93 087

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,41 % au 31 décembre 2023 contre 2,09 % au 31 décembre 2022.

Il est de 3,77 % si on inclut le coût de l'EuroPP.

Caractéristiques des emprunts (en K€)

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	23 291	83 041
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 746	529
Total	25 038	115 755

(1) y compris emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16 et hors dette court terme affectée à l'activité de Développement immobilier) s'élève à 3,13 ans au 31 décembre 2023 contre 3,52 ans au 31 décembre 2022.

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2023, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêt.

Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 1 511 K€ soit un gain net d'impôt de 1 133 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2022 faisait ressortir un gain net de 2 767 K€.

Au 31 décembre 2023, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez ATLAND et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

(en K euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Provision	Reprise	31/12/2023
INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – ACTIF						
De type CAP	3 690	0	0	0	-2 179	1 511
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – ACTIF	3 690	0	0	0	-2 179	1 511
INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – PASSIF						
De type CAP	0	0	0	0	0	0
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – PASSIF	0	0	0	0	0	0

Informations sur les instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe selon les trois niveaux suivants :

➤ **Niveau 1** : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

➤ **Niveau 2** : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

➤ **Niveau 3** : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Au 31/12/2023 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur données observables - Niveau 2	Modèle interne sur données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			5 075	24		5 099			5 099
Instruments dérivés de couverture	6.5	1 511					1 511		1 511	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 050		1 050		1 050	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				4 575		4 575		4 575	
Valeurs mobilières de placement	6.10	6 020					6 020	6 020		
Disponibilités et trésorerie	6.10				74 804		74 804	74 804		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		7 531	0	5 075	80 453		93 059	80 824	7 136	5 099
Emprunts obligataires	6.13					33 336	33 336		33 336	
Emprunts auprès des étb de crédit	6.13					101 280	101 280		101 280	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					5 806	5 806		5 806	
Crédits promoteurs	6.13					49 741	49 741		49 741	
Obligations locatives						2 276	2 276		2 276	
Emprunts – Crédit-bail	6.13					0	0		0	
Autres dettes financières						4 270	4 270		4 270	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.13 / 6.15					1 401	1 401		1 401	
Découverts bancaires	6.10					3	3	3		
Fonds propres	6.12					4	4		4	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	198 117	198 117	3	198 114	0

Au 31/12/2022 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur données observables - Niveau 2	Modèle interne sur données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			3 849	24		3 873			3 873
Instruments dérivés de couverture	6.5	3 690					3 690		3 690	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				2 014		2 014		2 014	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				3 231		3 231		3 231	
Valeurs mobilières de placement	6.10	37 520					37 520	37 520		
Disponibilités et trésorerie	6.10				91 689		91 689	91 689		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		41 210	0	3 849	96 958	0	142 018	129 209	8 936	3 873
Emprunts obligataires	6.13					33 238	33 238		33 238	
Emprunts auprès des établissements de crédit	6.13					127 701	127 701		127 701	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente						899	899		899	
Crédits promoteurs	6.13					56 516	56 516		56 516	
Obligations locatives						4 004	4 004		4 004	
Emprunts – Crédit-bail	6.13					1 768	1 768		1 768	
Autres dettes financières						3 865	3 865		3 865	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15					1 079	1 079		1 079	
Découverts bancaires	6.10					460	460	460		
Fonds propres	6.12					3	3		3	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	229 533	229 533	460	229 073	0

Endettement net :

(en K euros)	Déc. 2023	Déc. 2022
Total des passifs financiers courants et non courants	198 117	229 533
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 511	- 3 690
Trésorerie disponible	-85 905	- 129 209
ENDETTEMENT NET	110 701	96 633
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 511	3 690
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	112 212	100 323

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 108 425 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 109 936 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement.

Toutefois, sur les financements déjà en place, le Groupe reste peu sensible aux variations des taux d'intérêts en raison d'une couverture de sa dette adaptée : taux fixes et taux variables couverts. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et concernerait uniquement la partie non couverte de la dette soit un peu plus de 32 % de la dette bancaire hors dette court terme affectée au développement immobilier (promotion et construction soit un montant de 35 M€). Cela représenterait un impact de l'ordre de 350 K€ à la baisse sur le résultat avant effet impôt.

La Société considère également que le risque lié au niveau des taux d'intérêts et qui concerne les crédits promoteurs et marchands est limité dans la mesure où ces financements sont signés sur des durées courtes (24 mois maximum) et ne pas systématiquement tirés durant cette période (fonction des encaissements d'appels de fonds).

Risque lié au service bancaire et au niveau d'endettement du Groupe

Au 31 décembre 2023, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'activité d'investissement et l'acquisition de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 106 333 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (138 518 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de *covenant* couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - « *Loan to value* » - inférieur à 65 % ainsi que d'un ICR - « *Interest Cover Ratio* » - supérieur à 200 %).

La Société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2023, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Parmi ces obligations de communication, la souscription d'une dette corporate de 75 M€, le 15 novembre 2019, par ATLAND Group, a donné lieu à la mise en place de deux *covenants* objets d'une communication semestrielle :

Ratio R1 - *Leverage Ratio* : correspond au rapport des dettes financières nettes corporate du Groupe sur EBITDA récurrent,

Ratio R2 - *Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors crédits promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de développement immobilier, l'activité d'*asset management* et les titres de participation,

Ces deux *covenants* ont été respectés depuis la mise en place de ce financement en 2019 et le capital restant dû sur cette dette est de 44,5 M€ (montant net des frais d'émissions restant à amortir pour 505 K€).

6.14. Avantages du personnel

(en K euros)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture	353	440
Coût net d'une année de service additionnelle	60	96
Charge d'intérêt	13	4
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	-59	- 187
Changement de méthode lié à l'application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update	0	0
Variation de périmètre	0	0
Reclassement IFRS 5	0	0
SOLDE NET AU PASSIF	367	353
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	367	353
Dont perte ou gain actuariel	-67	- 187
HYPOTHÈSES DES PASSIFS		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,20%	3,75%
Augmentation des salaires à la fin de l'année	3,00%	2,50%

6.15. Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 151	1 147
Emprunts auprès des établissements de crédit	17 485	15 275
Emprunt - Crédit-bail	0	167
Obligations locatives	1 746	2 110
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	0
Crédits promoteurs	27 697	28 800
Instruments dérivés de couverture	0	0
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	2 937	1 905
Concours bancaires courants	3	460
Intérêts courus non échus	1 166	1 027
PASSIFS FINANCIERS	54 316	50 891
Fournisseurs	81 574	85 649
Fournisseurs d'immobilisations	833	3 852
DETTES FOURNISSEURS	82 408	89 501
Provisions courantes	2 194	927
Clients créditeurs	1 894	2 195
Dettes sociales et fiscales	36 426	46 819
Dettes sur co-promoteurs	8 525	10 069
Dettes d'impôt	1 351	5 575
Charges appelées d'avance	484	731
Dettes diverses	2 583	4 980
Produits constatés d'avance	671	752
AUTRES PASSIFS COURANTS	54 129	72 047
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	5 997	899
TOTAL PASSIFS COURANTS	196 850	212 438

6.16. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS COURANTS	251 059	237 742
Stocks et en cours	115 944	86 848
Créances clients et autres débiteurs	135 115	150 894
PASSIFS COURANTS	134 718	152 474
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	81 574	85 649
Autres créditeurs	53 144	66 826
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	116 341	85 268

(en K euros)	31/12/2023	12/31/22
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	85 268	92 277
Variation de périmètre	0	- 2 347
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	22 363	- 5 304
Autres*	8 710	642
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	116 341	85 268

* Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 2 668 K€ en 2023 (contre 1 757 K€ en 2022) et transfert d'actifs en provenance d'autres catégories (immobilisations à stock) pour 5 766 K€.

6.17. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.17.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT		-8 694	-7 657
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		-316	-722
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	-49
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		682	-787
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	156	-56
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT		-8 171	-8 187
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	-4 883	-4 630
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	-3 288	-475
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	0	-3 131
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	0
Reprises provisions pour dépréciation titres de participation non consolidés		0	49

(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés ATLAND Résidentiel et Marianne Développement.

6.17.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté d'un peu plus de 22 M€ entre 2022 et 2023, situation s'expliquant principalement par l'activité de "Développement Immobilier". Le Groupe a en effet débuté le lancement de nouvelles opérations et, à ce titre, a procédé au cours de l'exercice à l'acquisition des terrains d'emprise (peu d'avancement commercial et technique en parallèle).

6.17.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur immobilisations incorporelles sont liés plus spécifiquement aux coûts engagés pour le développement des plateformes, sites internet et solutions ERP du Groupe (0,5 M€).

Les décaissements sur immobilisations corporelles s'expliquent principalement par des investissements en matériel informatique (0,2 M€).

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement par la poursuite des travaux de construction d'un parc d'activité sur les communes de Pierrefitte et Stains (93).

6.17.4. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette (dont 11,5 M€ au titre de la dette corporate portée par ATLAND Group), le Groupe a bénéficié de déblocages complémentaires de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux pour la construction tertiaire (parc d'activité de Pierrefitte Stains (93)) et du déblocage de lignes d'accompagnement pour l'activité de promotion résidentielle.

Par ailleurs, les arbitrages réalisés au cours de l'année ont donné lieu au remboursement anticipé des emprunts qui finançaient totalement ou partiellement les actifs concernés.

6.17.5. Variation des passifs issus des activités de financement

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2023
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	32 091	0	0	0	94	32 185
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 147	0	0	0	4	1 151
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	127 898	-24 717	0	2 602	549	106 332
Intérêts courus non échus	1 026	0	0	0	140	1 166
Emprunts location financement	1 768	-1 768	0	0	0	0
Obligations locatives	4 004	-2 248	848	0	-329	2 276
Crédits promoteurs	56 193	-7 963	0	1 100	0	49 330
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	0	0	0	0	2 132
Instruments dérivés passifs sur emprunts	0	0	0	0	0	0
Instruments dérivés actifs sur emprunts	-3 690	0	0	0	2 179	-1 511
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	2 202	763	0	-149	9	2 825
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	613	200	0	0	-95	718
TOTAL	225 384	-35 733	848	3 553	2 551	196 604

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente.

NOTE 7. Informations sur le compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Investissement (revenus locatifs)	5 938	7 226
Développement Immobilier	160 478	137 851
Asset Management et Gestion Réglementée	39 742	41 654
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	206 158	186 731

7.2. Détail de l'EBITDA récurrent retraité

L'EBITDA récurrent retraité est défini à la note 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel courant	13 730	18 376
Amortissements et dépréciations des immobilisations	8 171	8 062
Paielements en actions	113	139
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	3 843	3 799
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	1 545	349
Éléments non récurrents	0	-83
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ	27 402	30 642

7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Immeuble de placement ⁽²⁾
Produits de cession	32 405	10 725
Frais de cession	-1 890	-482
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	-40	-19
Produits de cession (valeur nette)	30 475	10 224
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-20 407	-6 013
Résultat interne neutralisé	0	-7
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	10 068	4 204

(1) Cession de quinze sites Speedy situés en Région et de six immeubles d'activités sis Corneilles En Parisis, Provins, Stains, Saint Quentin Fallavier et Toulouse

(2) Cession de trois sites Speedy situés en Île-de-France, de deux immeubles de commerce sis Lille, et de deux immeubles de bureaux sis Toulouse et Stains

7.4. Charges externes et autres charges

(En K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	603	417
Coût de revient des stocks	133 347	108 870
Autres services extérieurs	4 514	3 701
Dont loyers et charges locatives*	880	697
Dont dépenses d'entretien	2 106	1 957
Autres charges externes	11 251	11 976
Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	6 247	5 867
Autres charges d'exploitation	1 734	1 414
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	151 450	126 377

* Il s'agit principalement des charges locatives supportées conformément aux baux signés pour la jouissance des bureaux ainsi que de la part non retraitée dans le cadre d'IFRS 16 des contrats de location dont la valeur de l'actif sous-jacent est inférieure à 5 K€ et ceux dont la durée raisonnablement certaine est inférieure à 12 mois.

Autres charges d'exploitation

Il s'agit principalement des jetons de présence, des redevances de marque et de charges diverses liées à des mises au rebut ainsi qu'au passage en perte des dépenses engagées sur des projets non aboutis.

7.5. Charges de personnel

Échéancier (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires et charges	31 866	33 632
Intéressements et participation	0	0
Charges sur paiement en actions	554	256
Total charges de personnel	32 420	33 888

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 459 K€. Le Groupe emploie 254 salariés au 31 décembre 2023 au travers de 7 sociétés (ATLAND Group, ATLAND Entreprises, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, Marianne Développement, Maisons Marianne Services et FUNDIMMO) contre 254 au 31 décembre 2022.

Une Unité Économique et Sociale (l'UES ATLAND) regroupant les sociétés LANDCO, ATLAND, ATLAND Group, ATLAND Entreprises, ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises.

7.6. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	2 229	2 012
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	5 942	6 050
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	-160	- 377
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	682	- 29
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	8 694	7 657

7.7. Résultat financier

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	2 843	978
Charges financières	-11 767	-7 429
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	1 321	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-7 603	-6 451
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	-46	34
Variation des provisions	-625	49
Autres produits et charges financiers	0	-50
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-671	33
RÉSULTAT FINANCIER	-8 274	-6 418

7.8. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts sur les sociétés exigibles	-5 697	- 9 084
Impôts différés	305	101
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-5 393	- 8 983

Le taux effectif d'impôt qui ressort du compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net après impôt	13 317	10 055
Résultat des participations dans les entreprises associées	-3 185	-2 874
Impôts sur les bénéfices	5 393	8 983
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES AVANT IMPÔTS	15 525	16 164
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	25,00%	25,00%
Taux d'imposition réel	34,74%	55,57%
Taux d'imposition réel hors CVAE	33,85%	52,13%
Charge d'impôt théorique	3 881	4 041
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	-1 512	-4 942
CET ÉCART S'EXPLIQUE COMME SUIV :		
Effets des différences permanentes	-561	130
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	-138	-366
Effets des crédits d'impôts	58	104
Effet net des impôts différés non constatés en social	255	-3 077
Incidence des déficits de la période non activés	-695	-236
Différence de taux d'imposition	-330	-161
Autres	-100	-1 336
Sous total des réconciliations	-1 512	-4 942
ÉCART NET	0	0

NOTE 8. Informations complémentaires

La société FINEXIA, n° SIRET 3775142500085 est la société consolidante d'ATLAND.

8.1. Engagements hors bilan

Au titre des sociétés intégrées globalement, les engagements sont les suivants :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçus	500	6 153
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 925	11 940
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 160
Cautions reçues des locataires	425	780
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	12 425	18 093
Engagements donnés liés au financement	99 297	111 290
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	55 375	59 433
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	43 922	51 857
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	128 370	126 253
Garanties d'achèvements des travaux	104 596	117 316
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations	0	
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	23 774	8 937
Autres cautions et garanties données	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	227 667	237 565

Les titres des sociétés ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises, ATLAND Voisin, ATLAND Group et Fundimmo ainsi que les comptes bancaires de la société ATLAND Group font l'objet d'un nantissement dans le cadre du financement obtenu pour le rachat de la société ATLAND Résidentiel.

Le Groupe ne dispose pas au 31 décembre 2023 de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

Engagements réciproques

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :

- dans le cas d'une **promesse unilatérale de vente (PUV)**, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas ;
- dans le cas d'une **promesse synallagmatique de vente (PSV)**, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

8.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine immobilier d'ATLAND est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 5,01 années au 31 décembre 2023.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice ICC, ILC ou ILAT.

8.3. Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2023

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent ainsi :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	5 285	19 215	12 209	36 709

Au 31 décembre 2022, la situation était la suivante :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	5 405	23 788	15 115	44 308

8.4. Événements postérieurs au 31 décembre 2023

Le 16 février 2024, la société ATLAND Group a procédé au rachat du solde des titres de Marianne Développement (représentant 40% du capital) à la société Marinvest pour une somme globale et forfaitaire de 320 000 €. La société Marianne Développement est désormais détenue à 100% par le groupe ATLAND.

8.5. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2022 et 2023 sont les suivants :

Exercices couverts : 2023 et 2022 ^(a) (en K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
AUDIT								
COMMISSARIAT AUX COMPTES, CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES INDIVIDUELS ET CONSOLIDÉS ^(b)	140	141	40	39	133	111	36	34
Émetteur : ATLAND SA	44	47	13	12	126	105	34	32
Filiales intégrées globalement	96	94	28	27	7	6	2	1
SERVICES AUTRES QUE LA CERTIFICATION DES COMPTES (SACC)	9	10	3	2	6	12	2	4
Émetteur : ATLAND SA	6	6	2	0	6	12	2	4
Filiales intégrées globalement	3	4	1	0	0	0	0	0
Sous-total	149	151	43	41	139	124	38	38
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	149	151	43	41	139	124	38	38

Exercices couverts : 2023 et 2022 ^(a) (en K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
AUDIT								
COMMISSARIAT AUX COMPTES, CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES INDIVIDUELS ET CONSOLIDÉS ^(b)	48	39	14	12	18	33	5	10
Émetteur : ATLAND SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	48	39	14	12	18	33	5	10
SERVICES AUTRES QUE LA CERTIFICATION DES COMPTES (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : ATLAND SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	48	39	14	12	18	33	5	10
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	48	39	14	12	18	33	5	10

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2013).

8.6. Transactions avec les parties liées

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

8.6.1. Prestations entre parties liées

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Opérations réalisées en copromotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	6 121	6 351
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	384	366

Le Groupe réalise des opérations en co-promotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

8.6.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	1 856	2 237
Redevances de marque	891	680
Jetons de présence	188	158
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	2 570	2 546

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

8.7. Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2023

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE					
SA ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SARL ATLAND ENTREPRISES	PARIS	France	437 664 386	100%	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100%	IG
SCI NEGOCAR	LABEGE	France	440 166 411	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRE	PARIS	France	878 054 808	100%	IG
SCI SYNERLAND	PARIS	France	528 594 328	20%	MEE
SCI FONCIERE ATLAND PLESSIS PATE	PARIS	France	820 556 660	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND PROVINS	PARIS	France	828 851 972	100%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND STAINS	PARIS	France	799 090 204	100%	IG
SAS SPEEDLAND	PARIS	France	801 312 208	100%	IG
SAS ATLAND GROUP	PARIS	France	811 047 919	100%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND MY VALLEY	PARIS	France	812 718 419	100%	IG
SCI F ATLAND STAINS ROL-TANGUY	PARIS	France	837 626 514	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND FALLAVIER	PARIS	France	835 221 896	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND RUEIL MALMAISON	PARIS	France	901 498 832	100%	IG
SAS ATLAND VOISIN	DIJON	France	310 057 625	100%	IG
SAS ATLAND RESIDENTIEL	PARIS	France	382 561 249	100%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES FAIDHERBES	PARIS	France	814 911 038	100%	IG
SCCV ATLAND VERSAILLES BERTHIER	PARIS	France	813 416 195	75%	IG
SCI ATLAND RESIDENCY CLICHY	PARIS	France	810 144 964	96%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES PELLETAN	PARIS	France	824 151 393	100%	IG
SCCV ATLAND COLOMBES	PARIS	France	823 462 262	75%	IG
SCI ATLAND CHESSY	PARIS	France	820 682 300	100%	IG
SCCV L'ARCHE EN L'ILE	PARIS	France	818 056 996	50%	IG
SCCV CHATENAY LEON MARTINE	PARIS	France	814 039 269	100%	IG
SNC ATLAND BIOT	PARIS	France	920 801 263	100%	IG
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100%	IG
SCI FRG FRANCHEVILLE	PARIS	France	798 004 271	49%	MEE
SAS GL FRG	PARIS	France	532 095 254	50%	IG
SCCV HERBLAY AMBASSADEUR	PARIS	France	809 725 955	100%	IG
SARL FRG INVESTISSEMENTS	PARIS	France	797 580 321	100%	IG
SCCV ATLAND AULNAY DUCLOS	PARIS	France	920 359 114	60%	IG
SCI ATLAND SAINT-WITZ LES JONCS	PARIS	France	847 840 147	60%	IG
SCCV ATLAND ADIM LES TERRASSES DE L'ARSENAL	PARIS	France	849 280 102	50%	IG
SCCV ADIM ATLAND LES JARDINS DE L'ARSENAL	NANTERRE	France	849 730 940	50%	MEE
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND PARC	PARIS	France	852 922 475	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT-PATHUS	PARIS	France	919 209 205	100%	IG
SCCV FRG ANTONY VILLA KENNEDY	PARIS	France	818 270 530	100%	IG
SCCV LIL'PHARE	PARIS	France	819 928 557	50%	IG
SCCV LIL'SEINE	PARIS	France	802 865 824	50%	IG
SCCV CORMEILLES LOUIS HAYET	PARIS	France	814 450 961	50%	IG
SCCV ATLAND VILLEPINTE SULLY	PARIS	France	824 152 458	100%	IG
SCCV PIERRE DE MONTREUIL	PARIS	France	809 728 090	100%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL MONTMORENCY	PARIS	France	819 401 019	100%	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SCCV ATLAND EPINAY S/ORGE	PARIS	France	820 961 803	100%	IG
SCCV PRE SAINT GERVAIS PERI	PARIS	France	819 423 534	100%	IG
SCCV SEVRAN PERI	PARIS	France	809 458 946	100%	IG
SCCV VILLEJUIF ST ROCH	PARIS	France	814 063 830	75%	IG
SCCV LES TERRASSES D'ENGHIEU	PARIS	France	813 870 318	100%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL JEAN JAURES	PARIS	France	819 780 750	100%	IG
SCI FRG VILLENY	PARIS	France	798 005 625	100%	IG
SCCV ATLAND TORCY	PARIS	France	824 151 344	100%	IG
SCCV FONC. ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	PARIS	France	533 384 798	100%	IG
SNC ATLAND LEVALLOIS-PERRET VOLTAIRE	PARIS	France	895 214 682	95%	IG
SNC ATLAND HENRY MONNIER	PARIS	France	901 073 171	95%	IG
SCCV B2B CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 329 329	100%	IG
SCI ATLAND PERSPECTIVE BEZONS	PARIS	France	834 260 549	70%	IG
SCCV ATLAND CHAMPIGNY MARAIS	PARIS	France	827 834 276	75%	IG
SCCV MY VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 006 283	100%	IG
SCCV ATLAND CHATOU ECOLES 2	PARIS	France	845 389 378	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT GERMAIN OURCHES	PARIS	France	845 389 550	100%	IG
SCI SAVIGNY 8-10 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	NEUILLY SUR SEINE	France	849 314 299	49%	MEE
SCI ATLAND VILLEMOMBLE MARNAUDE BERGER	PARIS	France	852 993 179	100%	IG
SCCV OFFICE VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 008 149	100%	IG
SCCV URBAN VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 330 400	100%	IG
SCI ATLAND SURESNES MOULINEAUX	PARIS	France	840 721 245	70%	IG
SCCV ATLAND VERNEUIL GRANDE RUE	PARIS	France	844 324 996	100%	IG
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE	PARIS	France	844 278 853	100%	IG
SCCV ATLAND NOISEAU KENNEDY	PARIS	France	842 822 942	100%	IG
SCCV NATUR'BOISSIERE	PARIS	France	841 643 380	75%	IG
SCCV ATLAND CORBEIL ESSONNES	PARIS	France	842 642 845	100%	IG
SCCV CORMEILLES SARRAIL	PARIS	France	843 387 333	40%	MEE
SCCV CORMEILLES NANCY	PARIS	France	843 403 197	40%	MEE
SCCV ATLAND CHILLY MAZARIN	PARIS	France	842 196 735	95%	IG
SCCV ATLAND CHEVREUSE VERSAILLES	PARIS	France	843 204 025	95%	IG
SCCV ATLAND BEZONS JEAN JAURES	PARIS	France	843 207 689	65%	IG
SAS ATLAND PROMOTION	PARIS	France	493 134 654	100%	IG
SCI ATLAND VILLIERS VERGERS	PARIS	France	489 478 420	100%	IG
SCI ATLAND CHATOU ECOLES	PARIS	France	492 755 699	75%	IG
SCI ATLAND SARCELLES LECLERC	PARIS	France	492 755 624	100%	IG
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND NOYER	PARIS	France	803 694 447	100%	IG
SCI ATLAND IVRY	PARIS	France	803 946 698	94%	IG
SARL QUANTUM RESIDENTIAL	PARIS	France	450 657 473	100%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	PARIS	France	878 209 253	100%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	PARIS	France	879 684 637	50%	IG
SCCV ATLAND GROSLAY GENERAL LECLERC	PARIS	France	880 785 746	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE BERULLE	PARIS	France	881 796 841	100%	IG
SCCV ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	PARIS	France	882 770 985	100%	IG
SCCV ATLAND 37 JULES CESAR	PARIS	France	882 776 131	70%	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SNC ATLAND LE BLANC MESNIL	PARIS	France	882 276 264	100%	IG
SCCV ATLAND VERNOUILLET TRIEL	PARIS	France	880 785 795	95%	IG
SCCV EAUBONNE VOLTAIRE	LILLE	France	881 560 809	50%	MEE
SCCV GAGNY JOANNES	PARIS	France	892 319 468	75%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS LE BEL JULES FERRY	PARIS	France	887 708 212	100%	IG
SCCV ATLAND ARPAJON BELLES VUES	PARIS	France	891 424 673	100%	IG
SCCV ATLAND DRANCY LALOUETTE	PARIS	France	891 407 686	95%	IG
SCCV ATLAND LONGJUMEAU BIZET	PARIS	France	891 424 699	100%	IG
SCCV ATLAND LE PLESSIS-ROBINSON DESCARTES	PARIS	France	887 708 162	85%	IG
SNC CRESPIERES CHÂTEAU	PARIS	France	891 199 671	51%	IG
SCCV SAINT REMY RUE DE PARIS	PARIS	France	830 790 275	100%	IG
SCCV ATLAND MDM BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 356	51%	IG
SCCV ATLAND LE BLANC MESNIL PVC	PARIS	France	904 245 917	100%	IG
SCCV ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	PARIS	France	908 197 148	51%	IG
SCCV ATLAND CHELLES DE GAULLE	PARIS	France	907 710 255	100%	IG
SCCV ATLAND CHELLES RPA	PARIS	France	908 296 684	100%	IG
SCCV ATLAND ENGHEN LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAYE	PARIS	France	897 526 851	100%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES TIVOLI	PARIS	France	904 411 519	100%	IG
SCCV ATLAND JUZIERS	PARIS	France	901 444 034	95%	IG
SCCV ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	PARIS	France	904 411 493	100%	IG
SCCV ATLAND MESNIL SAINT DENIS	PARIS	France	904 245 933	100%	IG
SAS NOISIEL MALVOISINE	PARIS	France	894 031 996	100%	IG
SCCV SAINT CLOUD REPUBLIQUE	PARIS	France	901 444 075	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE GENERAL LECLERC	PARIS	France	897 982 658	95%	IG
SNC ATLAND BOURGET	PARIS	France	899 827 158	95%	IG
SCCV ATLAND CITIC BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 349	100%	IG
SCCV ATLAND URBAPROM PLESSIS	PARIS	France	903 958 718	51%	IG
SAS LES MAISONS DE MARIANNE	NANTERRE	France	403 570 500	60%	IG
SCCV GONESSE E. RAIN	LILLE	France	852 604 214	12%	MEE
SCCV OSNY DE CHARS	LILLE	France	879 895 274	29%	MEE
SAS ROMINVEST	NANTERRE	France	441 315 231	60%	IG
SAS MAISON MARIANNE SERVICES	NANTERRE	France	448 382 077	60%	IG
SCCV VAUREAL BORIS VIAN	LILLE	France	844 749 689	29%	MEE
SCI VAUREAL BD DE L'OISE NORD	LILLE	France	814 122 438	29%	MEE
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE SAINT DENIS	PARIS	France	891 398 943	100%	IG
SCCV JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	PARIS	France	890 340 375	100%	IG
SAS FUNDIMMO GROUP	PARIS	France	922 080 056	100%	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	100%	IG
SAS FUNDIMMO 72H	PARIS	France	841 480 304	100%	IG
ATLAND ARGENTEUIL DELAMBRE	PARIS	France	949 800 056	100%	IG
BEZONS ALBERT1ER	PARIS	France	979 764 321	100%	IG
ATLAND BRUYERES SUR OISE BERNES	PARIS	France	948 644 273	100%	IG
SNC LE CHESNAY AUDIGIER	PARIS	France	922 353 883	100%	IG
ATLAND L'HAY LES ROSES LOT 2	PARIS	France	977 676 543	100%	IG
ATLAND Maignelay MONTIGNY CHATEAU	PARIS	France	981 725 377	100%	IG
ATLAND MDM MANDRES LES ROSES	PARIS	France	979 864 758	80%	IG
ATLAND SAINT REMY CHEVIN COURT	PARIS	France	979 489 069	100%	IG
ATLAND VERNOUILLET DOUMER	PARIS	France	953 853 405	100%	IG
ATLAND VITRY SUR SEINE SOLIDARITE	PARIS	France	977 676 782	100%	IG
ROUBAIX	LILLE	France	904 863 495	11%	MEE
SCCV LA NORVILLE - LOT P ZAC DU SOUCHET	PARIS	France	952 373 488	21%	MEE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale des actionnaires de la société ATLAND,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité des comptes et de l'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des goodwill

(Notes 2.3.1, 2.3.4 et 6.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé depuis plusieurs exercices des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill figurant au bilan pour un montant total de 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

La Direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au

moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour les tests de perte de valeur, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable.

Concernant le goodwill de l'UGT « Développement Immobilier » composé des sociétés Atland Résidentiel et ses filiales de promotion/rénovation, Atland Entreprises ainsi que Marianne Développement et ses filiales, le Management a fait appel à un expert indépendant pour valoriser ces sociétés selon la méthode du DCF (Discounted Cash Flows).

Concernant l'UGT « Asset Management » composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo, le Management a également fait appel à un expert indépendant afin que ce dernier estime la « valeur de marché » des activités de Fundimmo, ceci permettant de justifier la valorisation du goodwill dans les comptes du groupe. Pour Atland Voisin, le groupe a réalisé une valorisation en interne.

Au regard des modalités de détermination des goodwill sur l'exercice reposant notamment sur le jugement de la Direction et compte tenu de leur montant significatif, nous avons considéré l'évaluation des goodwill comme un point-clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information financière présentée dans la note 6.1 aux états financiers consolidés. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

- la pertinence des principales hypothèses retenues pour déterminer les marges nettes des bilans d'opérations de promotion en cours ou sous promesse, le taux d'actualisation et le taux d'impôt dégressif pour l'UGT « Développement Immobilier » ;
- l'analyse du rapport de l'expert indépendant ayant évalué les sociétés Atland Résidentiel et ses filiales, Atland Entreprises ainsi que Marianne Développement et ses filiales et l'appréciation de la pertinence des hypothèses retenues par ce dernier pour les UGT « Développement Immobilier » et « Asset Management » pour Fundimmo et ses filiales, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière pour l'UGT « Développement Immobilier ».

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière

(Notes 2.3.1, 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion immobilière sont comptabilisés à l'avancement, tel que décrit dans la note 2.3.21 de l'annexe.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 des opérations de promotion immobilière et de rénovation s'élève à 160,5 millions d'euros et représente plus de 77 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Ce chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est essentiellement réalisé au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Comme présenté dans la note 2.3.21 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des programmes immobiliers, estimé sur la base de l'avancement commercial à la fin de l'exercice, pondéré par le pourcentage

d'avancement des dépenses et du coût de revient. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du programme sera supérieur au chiffre d'affaires budgété.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépend de la capacité de la Direction à estimer de manière fiable les coûts restant à engager sur les programmes immobiliers ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet.

Nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, et du niveau d'estimation requis par la Direction pour les prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons adopté principalement une approche substantive, basée notamment sur les travaux suivants pour une sélection de programmes significatifs :

- appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives et les informations obtenues auprès du contrôleur de gestion et/ou des responsables de programmes ;
- rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernées et les actes notariés ;
- analyse des contentieux en cours et recherche d'éventuels passifs non comptabilisés ;
- analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.

Évaluation du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée

(Notes 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée (39,7 millions d'euros) est principalement porté par la société Atland Voisin (37,6 millions d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPPCI. Cette activité représente 19% du chiffre d'affaires total consolidé d'Atland à fin 2023 et 83% du résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients.

Les principales sources de revenus générées par l'activité de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPPCI sont les suivantes :

- honoraires de souscription nets des rétrocessions aux agents ;
- honoraires de gestion correspondant soit à un % des revenus locatifs pour les SCPI, soit à un % de l'actif net pour les OPPCI.

Compte tenu du caractère significatif du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation de l'activité de gestion et d'asset management dans les états financiers consolidés d'Atland au 31 décembre 2023, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée comme étant un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée en annexe. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en revoyant les travaux d'audit réalisés par le commissaire aux comptes d'Atland Voisin. Ces travaux ont principalement consisté à :

- prendre connaissance des processus significatifs mis en place au sein de l'entité ;
- apprécier les risques et contrôles clés associés mis en place par Atland Voisin afin d'évaluer l'efficacité des contrôles opérationnels ;
- effectuer, par sondage, le rapprochement du chiffre d'affaires comptabilisé à fin 2023 avec les contrats et conventions signés avec les souscripteurs et les agents ;
- s'assurer du correct respect de la séparation des exercices.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspond à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Atland par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 1976 pour le cabinet KPMG et par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 2017 pour le cabinet AGM Audit Légal.

Au 31 décembre 2023, le cabinet KPMG était dans la 47^{ième} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 6^{ième} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- › il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- › il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- › il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- › il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- › il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- › concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité des comptes et de l'audit

Nous remettons au comité des comptes et de l'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité des comptes et de l'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour

l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité des comptes et de l'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des comptes et de l'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 3 avril 2024

KPMG Audit IS SAS

Romain Mercier

Associé

Saint-Marcel, le 3 avril 2024

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

7.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023

Bilan actif

Rubriques	Brut	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N) 31 /12/2022
Capital souscrit non appelé	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concession, brevets et droits similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	998
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0	0	0	998
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
Autres participations	8 515 434	2 444 663	6 070 771	9 924 017
Créances rattachées à des participations	131 084 228	366 577	130 717 651	123 825 177
Autres titres immobilisés	500	0	500	-3 730
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	163 294	0	163 294	869 885
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	139 763 456	2 811 240	136 952 216	134 615 349
ACTIF IMMOBILISÉ	139 763 456	2 811 240	136 952 216	134 616 347
STOCKS ET ENCOURS				
Matières premières et approvisionnement	0	0	0	0
Stocks d'encours de production de biens	0	0	0	0
Stocks d'encours production de services	0	0	0	0
Stocks produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Stocks de marchandises	0	0	0	0
TOTAL STOCKS ET ENCOURS	0	0	0	0
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	1 590 364	13 000	1 577 364	1 950 195
Autres créances	4 925 391	0	4 925 391	740 069
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL CRÉANCES	6 515 755	13 000	6 502 755	2 690 264
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 852 783	0	5 852 783	4 428 444
Disponibilités	3 662 089	0	3 662 089	5 017 963
Charges constatées d'avance	445	0	445	8 117
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS	9 515 317	0	9 515 317	9 454 524
ACTIF CIRCULANT	16 031 072	13 000	16 018 072	12 144 788
Frais d'émission d'emprunts à étaler	232 133	0	232 133	331 934
Primes remboursement des obligations	0	0	0	0
Écarts de conversion actif	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	156 026 661	2 824 240	153 202 421	147 093 068

Bilan passif

Rubriques	Net(N) 31/12/2023	Net(N) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel	49 068 822	49 060 825
Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 657 870	31 657 870
Écarts de réévaluation	0	0
Réserve légale	2 859 555	2 543 213
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	5 413 571	5 421 568
Report à nouveau	7 620 102	10 288 519
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	18 571 766	6 326 841
TOTAL SITUATION NETTE	115 191 686	105 298 835
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0	0
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	0	451 292
CAPITAUX PROPRES	115 191 686	105 750 127
Produits des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
AUTRES FONDS PROPRES	0	0
Provisions pour risques	539 305	462 965
Provisions pour charges	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	539 305	462 965
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	33 584 253	33 584 253
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers	1 287 019	517 728
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	34 871 272	34 101 981
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS	0	0
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 893 115	2 858 228
Dettes fiscales et sociales	591 404	3 796 704
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	115 638	123 062
TOTAL DETTES DIVERSES	2 600 157	6 777 995
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0	0
DETTES	37 471 429	40 879 976
Écarts de conversion passif	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	153 202 421	147 093 068

Compte de résultat (première partie)

Rubriques	France	Export	Net(N) 31/12/2023	Net(N) 31/12/2022
Ventes de marchandises	0		0	0
Production vendue de services	0		0	71 579
Chiffres d'affaires nets	0		0	71 579
Production stockée	0		0	0
Production immobilisée	0		0	0
Subventions d'exploitation	0		0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	660 112		660 112	1 362 965
Autres produits	12		12	37
PRODUITS D'EXPLOITATION	660 124	0	660 124	1 434 580
Charges externes				
Achats de marchandises (et droits de douane)	0		0	0
Variation de stock de marchandises	0		0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0		0	0
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]	0		0	0
Autres achats et charges externes	1 408 825		1 408 825	1 983 434
Total charges externes	1 408 825	0	1 408 825	1 983 434
Impôts, taxes et versements assimilés	23 643		23 643	64 791
Charges de personnel	0		0	
Salaires et traitements	423 036		423 036	574 112
Charges sociales	86 127		86 127	193 338
Total charges de personnel	509 163	0	509 163	767 451
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations	107 048		107 048	153 369
Dotations aux provisions sur immobilisations	0		0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	0		0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	0		0	0
Total dotations d'exploitation	107 048	0	107 048	153 369
Autres charges d'exploitation	125 336		125 336	142 618
CHARGES D'EXPLOITATION	2 174 015	0	2 174 015	3 111 662
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 513 891	0	-1 513 891	-1 677 082

Compte de résultat (deuxième partie)

Rubriques	Net(N) 31/12/2023	Net(N) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 513 891	-1 677 082
Bénéfice attribué ou perte transférée	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré	0	0
Produits financiers		
Produits financiers de participation	22 941 822	16 908 299
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	299 395	31 782
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 230	110 252
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total des produits financiers	23 245 447	17 050 333
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 519 797	4 397 816
Intérêts et charges assimilées	2 408 193	2 099 472
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total des charges financières	3 927 990	6 497 288
RÉSULTAT FINANCIER	19 317 457	10 553 045
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	17 803 566	8 875 963
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	21 795	57 969
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7 608 303	1 447 557
Reprises sur provisions et transferts de charges	825 783	344 271
Total des produits exceptionnels	8 455 881	1 849 798
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	184 670	369
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 004 181	1 367 197
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	454 660	200 105
Total des charges exceptionnelles	8 643 511	1 567 671
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-187 630	282 127
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices	-955 830	2 831 249
TOTAL DES PRODUITS	32 361 452	20 334 711
TOTAL DES CHARGES	13 789 686	14 007 870
BÉNÉFICE OU PERTE	18 571 766	6 326 841

Annexe aux comptes annuels

L'exercice clos au 31 décembre 2023 présente un total bilan de 153 202 421 € et dégage un résultat bénéficiaire de 18 571 766 €.

L'exercice 2023 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. L'exercice 2022 avait une durée équivalente, rendant pertinente la comparabilité des comptes annuels.

Les notes et les tableaux, ci-après, font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont présentés en euros.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 7 mars 2024.

NOTE 1. Faits marquants de l'exercice

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la société ATLAND est la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le 31 juillet 2023, le Conseil d'administration a constaté la réalisation des conditions stipulées dans les termes et conditions du plan d'actions du 28 juillet 2021 et a attribué définitivement 727 actions de Préférence A. Afin d'émettre ces actions, une augmentation de capital d'un montant de 7 997 euros a été réalisée par incorporation d'un montant de 7 997 euros prélevé sur les comptes de réserves disponibles de la Société.

NOTE 2. Principes, règles et méthodes comptables appliqués

Les estimations significatives réalisées par ATLAND pour l'établissement de ses comptes annuels portent principalement sur :

- › Les immobilisations financières ;
- › Les provisions.

2.1. Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat – Rappel des principes comptables

Les comptes sociaux d'ATLAND sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG, modifié et complété).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- › Continuité de l'exploitation ;
- › Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- › Indépendance des exercices ;

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût historique diminué du cumul des amortissements.

2.3. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

2.4. Immobilisations financières

Méthode d'évaluation des titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés au coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition des titres.

Méthode d'évaluation des actions propres

Les actions propres correspondent aux actions auto-détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité et sont comptabilisées au prix d'acquisition.

Les actions propres font l'objet de dépréciations sur la base du cours de l'action ATLAND à la clôture de l'exercice.

Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des sociétés d'investissement immobilier

Pour les titres de participation des sociétés d'investissement immobilier, les moins-values latentes sont déterminées comme suit :

- › Capitaux propres à la clôture + (Valeur d'expertise hors droit mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) – [(Valeur nette comptable des actifs) + (coûts techniques nécessaires à la vente)] – Valeur nette comptable des titres de participation

L'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des autres sociétés

Pour les titres de participation des autres sociétés, une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition, frais et droits inclus.

Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité : rentabilité et perspective de rentabilité, capitaux propres, perspective de réalisation, conjoncture économique, cours moyens de bourse du dernier mois, ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

2.5. Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

2.6. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition.

Pour les valeurs mobilières de placement, autres que les actions propres destinées à être attribuées aux employés et affectées à des plans déterminés, une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

Pour les actions propres destinées à être attribuées aux salariés et dirigeants et affectées à des plans déterminés, leur valeur comptable reste égale à leur coût d'entrée jusqu'à leur livraison aux bénéficiaires, et une provision représentative de la moins-value attendue lors de la remise des actions gratuites est comptabilisée au passif et étalée sur la période d'acquisition des droits le cas échéant.

Lorsque les bénéficiaires des plans sont des salariés ou des dirigeants d'autres sociétés du groupe ATLAND, cette dernière comptabilise la charge en totalité dès la décision d'attribution et la facture aux sociétés employant les bénéficiaires du plan.

2.7. Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt font l'objet d'une activation au bilan et d'un étalement linéaire sur la durée du prêt accordé. Ces frais correspondent à des frais de publicité et à des commissions versées aux établissements bancaires chargés du placement des emprunts.

2.8. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit de tiers, sans contrepartie pour la Société. Ce poste intègre également les provisions constituées sur les actions destinées à être attribuées aux salariés.

2.9. Engagements envers le personnel

Les charges de personnel concernent uniquement la rémunération de la Direction, la Société ne portant aucun salarié.

2.10. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les revenus de prestations de services et des refacturations des frais engagés pour le compte des filiales à l'euro.

2.11. Impôt sur les sociétés

La société ATLAND est la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt est supportée par chaque société intégrée comme en l'absence d'intégration fiscale. Elle est ainsi calculée sur son résultat fiscal propre. Les économies d'impôts réalisées par le groupe, grâce aux déficits et correctifs, avoirs fiscaux et crédits d'impôts, sont conservées chez la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

NOTE 3. Informations relatives au bilan

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1. Tableau des immobilisations en valeur brute

Libellé	Situation au 31/12/2022	Acquisitions	Cessions/ Transferts	Situation au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Logiciels et autres immobilisations incorporelles	12 425	0	-12 425	0
Concessions marques	9 500	0	-9 500	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Sous-total immobilisations incorporelles	21 925	0	-21 925	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	0	0	0	0
Agencements et Aménagements de terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Agencements des constructions	0	0	0	0
Agencement siège social	0	0	0	0
Matériel de bureau, informatique et mobilier	38 147	0	-38 147	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Sous-total immobilisations corporelles	38 147	0	-38 147	0
TOTAL	60 072	0	-60 072	0

3.1.2. Tableau des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements	Situation au 31/12/2022	Dotations aux amortissements	Dotations aux dépréciations	Reprise sur amortissements	Reprise sur provisions	Situation au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Logiciels	12 425	0	0	-12 425	0	0
Concession marque	9 500	0	0	-9 500	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0	0	0
Agencements des constructions	0	0	0	0	0	0
Inst. Générale, Agencement	0	0	0	0	0	0
Matériel de bureau, Mobilier	37 149	732	0	-37 881	0	0
TOTAL	59 074	732	0	-59 806	0	0

3.2. Immobilisations financières

3.2.1. Tableau des titres et des créances rattachés à des participations

Immobilisations financières	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
	Montant début exercice			Montant fin exercice
Titres de participations	17 137 064	466 666	-9 088 296	8 515 434
Créances rattachées à des participations	123 825 177	57 414 597	-50 155 546	131 084 228
Autres titres immobilisés	500	0	0	500
TOTAL	140 962 741	57 881 263	-59 243 842	139 600 162

La diminution des titres de participation s'explique principalement par la transmission universelle de patrimoine de la SC FPLI et de la SCI Luan Gramont à la société ATLAND.

Les variations des créances rattachées à des participations correspondent aux avances et aux remontées de trésorerie des filiales d'ATLAND.

Le tableau des filiales et des participations est présenté en note 5.5.

3.2.2. Tableaux des autres immobilisations financières

Autres immobilisations financières	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
	Montant début exercice			Montant fin exercice
Actions propres	542 385	414 955	-794 046	163 294
Dépôts de garantie et caution	327 500	0	-327 500	0
TOTAL	869 885	414 955	-1 121 546	163 294

Au 31 décembre 2023, le nombre d'actions détenues dans le cadre du contrat de liquidités s'élève à 4 438. Le nombre total d'actions autocontrôlées s'élève à 158 936 fin 2023 contre 130 763 fin 2022 (dont 13 062 au titre du contrat de liquidité).

A la suite de la cession des titres de la société SCI Foncière ATLAND Argenteuil Michel Carrée à la société ATLAND Résidentiel, l'indemnité d'immobilisation versée au titre de la promesse d'acquisition d'un terrain à Argenteuil (92) a été transférée à la société acquéreuse.

3.2.3. Tableau des dépréciations des immobilisations financières

Provisions	01/01/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2023
	Montant début exercice			Montant fin exercice
Provisions sur titres	7 213 047	1 153 220	-5 921 604	2 444 663
Provisions sur créances de participation	0	366 577	0	366 577
Provisions sur autres immo. Financières	4 230	0	-4 230	0
TOTAL	7 217 277	1 519 797	-5 925 834	2 811 240

La diminution des provisions sur titres s'explique par la transmission universelle de patrimoine de la SC FPLI et de la SCI Luan Gramont à la société ATLAND.

Les titres dépréciés concernent la SCI MP LOG et la SCI Négocar dont les actifs ont été cédés ainsi que la SAS Paris Office Partnership dont les actifs ont subi une baisse de valeur.

3.3. Créances et dettes

3.3.1. Créances et dettes en valeur brute

	Montant brut	À un an au plus	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
État des créances y compris prêts aux sociétés liées				
Actif immobilisé				
> Créances rattachées	131 084 228	4 988 623	126 095 605	
> Actions propres	163 294	163 294		
> Dépôts de garantie	0			
Actif circulant				
> Autres créances clients	1 590 364	1 590 364		
> Personnel et comptes rattachés	0			
> Avances et acomptes versés	0			
> État et autres collectivités publiques	2 153 850	2 153 850		
> Groupe et associés	2 746 402	2 746 402		
> Débiteurs divers	25 138	25 138		
> Charges constatées d'avance	446	446		
TOTAL	137 763 722	11 668 117	126 095 605	
État des dettes				
> Emprunts obligataires	33 584 253	1 084 253	32 500 000	
> Emprunts établissements de crédit	0			
> Découverts bancaires	0			
> Dépôts reçus	0			
> Fournisseurs et comptes rattachés	1 893 115	1 893 115		
> Personnel et comptes rattachés	214 433	214 433		
> Sécurité sociale, organismes sociaux	106 819	106 819		
> État et autres collectivités publiques	270 152	270 152		
> Groupe et associés	1 287 019	1 287 019		
> Autres dettes	115 638	115 638		
> Produits constatés d'avance	0			
TOTAL	37 471 429	4 971 429	32 500 000	

3.3.2. Détail et caractéristiques des emprunts

Emprunts et taux d'intérêt	Durée à l'émission (en années)	Nominal emprunté	Montant brut	À un an au plus	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunt Obligataire						
Taux fixe	5	32 500 000	32 500 000	0	32 500 000	0
Emprunts auprès des établissements de crédit						
Taux variable		0	0	0	0	0
TOTAL			32 500 000	0	32 500 000	0

Au 31 décembre 2023, ATLAND porte un emprunt obligataire de 32 500 000 € à maturité avril 2026 et offrant un coupon fixe annuel de 4,95 %. La Société peut rembourser par anticipation cette dette à tout moment sans pénalités.

3.3.3. Opérations de couverture de taux

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
ATLAND	13/06/2019	Cap	2 000	28/06/2019	28/06/2024	E3M

Au 31 décembre 2023, ATLAND utilise des instruments financiers pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur la dette du Groupe souscrite à taux variable.

3.4. Comptes de régularisation actif et passif

Régularisations	Actif	Passif
Factures à établir	1 362 523	
Fournisseurs avoir à établir	0	
Intérêts courus sur créance	4 988 623	
État et autres organismes	234 648	
Frais d'émissions d'emprunts	232 133	
Charges constatées d'avance	446	
Factures non parvenues		1 177 250
Intérêts courus sur emprunts		1 084 253
État et autres organismes		510 789
Produits constatés d'avance		0
TOTAL	6 818 373	2 772 292

3.5. Valeurs mobilières de placement (VMP)

Le poste de valeurs mobilières de placement est constitué à hauteur de 5 852 783 € d'actions d'autocontrôle détenues notamment en vue d'être attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis par la Société ou en vue d'opération de croissance externe. Ce montant concerne notamment les actions déjà attribuées dans le cadre des plans en cours mentionnés au paragraphe 3.7.3.

3.6. Charges à répartir : frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunt relatifs à la mise en place de l'emprunt obligataire Euro-PP ont fait l'objet d'une activation au bilan en date du 29 avril 2021 et par conséquent d'un étalement linéaire sur la durée du financement dont la date d'échéance est prévue le 29 avril 2026.

3.7. Capitaux propres

3.7.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	Solde au 31/12/2022	Affectation du résultat	Résultat au 31/12/2023	Augmentation de capital	Autres	Solde au 31/12/2023
Capital	49 060 825	0	0	7 997	0	49 068 822
Prime d'émission	31 657 870	0	0	0	0	31 657 870
Réserve légale	2 543 213	316 342	0	0	0	2 859 555
Autres réserves	5 421 568	0	0	-7 997	0	5 413 571
Report à nouveau	10 288 519	-2 668 417	0	0	0	7 620 102
Résultat de l'exercice	6 326 841	-6 326 841	18 571 766	0	0	18 571 766
Provisions réglementées	451 292	0	0	0	-451 292	0
TOTAL	105 750 127	-8 678 916	18 571 766	0	-451 292	115 191 685

Au 31 décembre 2023, le capital social est composé de 4 460 075 actions ordinaires et de 727 actions de Préférence A, d'une valeur nominale de 11 € chacune.

Le montant du dividende par action distribué en 2023, au titre de l'exercice 2022, s'élève à 2,00 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024, la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 2.3 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2023, soit 4 460 802 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle au 31 décembre 2023), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 s'élèvera à 10 259 844.60 € y compris les actions autocontrôlées.

3.7.2. Actions de préférence

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence sous la forme de nouvelles actions gratuites à émettre, réservées à une catégorie de salariés du Groupe.

Par décision du Conseil d'administration du 31 juillet 2023, dans les termes et conditions du plan du 28 juillet 2021, il a été attribué définitivement 727 actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54 525 actions nouvelles sous des conditions de présence et de performance.

3.7.3. Attribution d'actions gratuites

Au 31 décembre 2023, la Société a émis vingt-deux plans d'actions gratuites dont cinq sont encore en cours selon le détail suivant :

Plan	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Nombre d'actions attribuées	Conditionnées performance	Conditionnées présence
18	20/03/2022	31/03/2025	9 006	0	9 006
19	23/03/2023	23/03/2025	18 090	0	18 090
20	23/03/2023	23/03/2025	2 619	2 619	2 619
21	23/03/2023	23/03/2025	5 238	5 238	5 238
21bis	23/03/2023	23/03/2025	1 572	1 572	1 572
TOTAL			36 525	9 429	36 525

Pour les plans 18 et 19, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Pour les plans 20, 21 et 21 bis, les octrois d'actions sont conditionnés respectivement à des objectifs d'atteinte de marge brute et de chiffre d'affaires sur certaines filiales.

En complément de ces plans, le Conseil d'administration du 31 juillet 2023, a octroyé définitivement 727 actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54 525 actions nouvelles sous des conditions de performance au 31 décembre 2024 et de présence au 26 juillet 2025.

Par ailleurs, il n'y a pas de mécanisme de participation des salariés du groupe ATLAND au travers de PEE ou de FCPE.

L'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions de la Société pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 150 000 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 70 € afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC *Securities*. Ce programme de rachat a été mis en œuvre pour une durée de 18 mois. Cette décision annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2023, le nombre d'actions auto-détenues est de 158 936 (3,56 % du capital) dont 4 438 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC *Securities*.

3.8. Provisions pour risques et charges

Nature de la provision	01/01/2023			31/12/2023
	Montant début exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin exercice
Contentieux	50 000	10 000	-50 000	10 000
Provision Plans actions gratuites	412 965	454 393	-338 053	529 305
TOTAL	462 965	464 393	-388 053	539 305

NOTE 4. Informations relatives au compte de résultat

4.1. Détail des produits d'exploitation

Postes	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	0	71 579
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	0	71 579
Refacturations de charges	606 131	1 137 696
Transfert de charges	53 981	15 034
Autres produits	13	210 271
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	660 125	1 434 580

Conséquence des arbitrages réalisés ces dernières années, ATLAND ne perçoit plus de revenus locatifs.

4.2. Détail des charges et produits financiers

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers		
> Revenus des titres de participation et dividendes	22 941 822	16 908 299
> Revenus des valeurs mobilières	0	0
> Autres produits financiers	6 718	31 782
> Produits de couvertures de taux	292 678	0
> Reprises sur provisions	4 230	110 252
TOTAL	23 245 448	17 050 333
Charges financières		
> Quotes-parts de pertes sur titres de participations	629 231	531 874
> Provisions sur titres et créances de participation	1 519 797	4 397 816
> Intérêts sur prêts	1 608 750	1 567 398
> Mali de fusion	170 213	200
> Charges de couvertures de taux	0	0
> Autres charges financières	0	0
TOTAL	3 927 991	6 497 288
RÉSULTAT FINANCIER	19 317 457	10 553 045

Le résultat financier de l'exercice est essentiellement lié aux remontées de résultats et dividendes des filiales ainsi qu'aux frais financiers sur l'emprunt obligataire.

4.3. Détail des charges et produits exceptionnels

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	21 795	57 969
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7 608 302	1 447 557
> Dont produits de cession d'actifs immobiliers	0	1 400 000
> Dont produits de cession de titres	7 608 107	1 499
> Dont bonis sur rachat d'actions propres	195	46 058
Reprises sur provisions et transferts de charges	825 783	344 271
TOTAL	8 455 880	1 849 798
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	200 920	369
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7 987 931	1 367 197
> Dont valeurs nettes comptables d'actifs immobiliers cédés	0	1 212 873
> Dont valeurs nettes comptables de titres cédés	7 608 107	1 499
> Dont malis sur rachat d'actions propres	379 824	152 825
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	454 659	200 105
> Dont dotations aux amortissements des immobilisations	266	0
> Dont dotations aux amortissements dérogatoires	0	0
> Dont dotations aux provisions pour risque	454 393	200 105
TOTAL	8 643 510	1 567 671
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-187 630	282 127

Le résultat exceptionnel de l'exercice est essentiellement lié aux cessions de titres et charges et produits relatives aux plans d'actions.

4.4. Impôts sur les bénéfices

Le résultat fiscal groupe s'élève à 21 794 121 € pour un impôt sur les sociétés de 5 545 641 €. Le montant total de l'impôt en provenance des filiales comme si elles étaient imposées seules s'élève à 6 501 471 €. L'impôt net comptabilisé chez ATLAND correspond donc à un produit de 955 830 € pour l'exercice 2023.

L'économie d'impôt générée par l'intégration fiscale est de 3 383 567 €.

4.5. Rémunération des organes d'administration et de Direction

Le montant des jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 90 000 € pour l'exercice 2023 sur une base 90 000 € de budget alloué pour 2023. Les conditions de rémunération de la Direction ont été fixées par le Conseil d'administration du 23 mars 2023.

NOTE 5. Autres informations

5.1. Engagements donnés et reçus

5.1.1. Engagements donnés

› Attribution d'actions : Les plans d'actions gratuites encore en cours sont détaillés au point 3.7.3.

5.1.2. Engagements reçus

Néant.

5.1.3. Engagements liés aux emprunts (en K euros)

Délégations, inscriptions et hypothèques

Engagements	Encours
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	0
Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire	0
Nantissement des parts sociales	37 600
Caution solidaire	82 630 002

Ratios

Dans le cadre de son emprunt obligataire signé en avril 2021, ATLAND s'engage à maintenir à chaque date semestrielle de test pour le Groupe un Ratio de Levier (Dettes Financières Nettes Corporate / EBIDTA Récurrent) et un ratio LTVA (dette financière nette / juste valeur des actifs) à un niveau inférieur ou égal à ceux stipulés dans le contrat (base comptes consolidés).

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte les 2 ratios :

- › Ratio de Levier < 1,50 ;
- › Ratio LTVA < 55 %.

5.1.4. Société consolidante

La société Finexia (société contrôlante) est la société consolidante du groupe ATLAND.

5.2. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

5.3. Passifs éventuels

Néant.

5.4. Transactions avec les parties liées

Relations avec les parties liées	31/12/2023	31/12/2022
Charge liée à la redevance de marque	21 227	20 621
Contrats de prestations de services administratives	242 092	317 076
Rémunération de la Direction	230 489	263 507
Jetons de présence alloués aux administrateurs	90 000	90 000

L'objet de la présente note est de mettre en évidence les relations avec ses actionnaires et dirigeants.

5.5. Tableau des filiales et participations

Tableau des filiales et des participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	% QP capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & avances consentis & non remb.	Montant des cautions et avals donnés	CA HT 2023	Résultats 2023	Dividendes versés
				Brute	Nette					
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION										
1. Filiales (détenues à + 50 %)										
SCI Négocar	1 000	-367 577	100,00%	1 504 158	0	1 193 958	0	260 922	1 193 958	0
SCI MP Log	1 500	0	100,00%	692 338	1 500	271 379	0	58 867	271 379	0
SAS Speedland	2 000 000	200 000	100,00%	3 649 400	3 649 400	0	0	1 003 534	3 488 689	1 532 957
SAS ATLAND Group	37 600	14 976 214	100,00%	37 600	37 600	102 723 281	45 000 000	3 719 319	12 122 040	10 000 000
SCI Foncière ATLAND My Valley	1 000	0	99,90%	999	999	485 281	0	303 058	2 669 929	0
SCI Foncière ATLAND Plessis Pâté	1 000	0	99,90%	999	999	1 928 404	0	616 373	63 013	0
SCI Foncière ATLAND Stains	1 000	0	99,90%	999	999	1 235 645	0	263 524	572 267	0
SCI Foncière ATLAND Provins	1 000	0	99,90%	999	999	806 028	0	95 683	357 292	0
SCI Foncière ATLAND Fallavier	1 000	0	99,90%	999	999	155 014	0	93 620	1 225 393	0
SCI Foncière ATLAND Rol Tanguy	1 000	0	99,90%	999	999	17 393 287	37 630 002	3 257 875	-629 741	0
SCI Foncière Rueil-Malmaison	1 000	0	99,90%	999	999	1 154 071	0	120 181	32 275	0
2. Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
SCI Synerland	1 500	0	20,00%	300	300	0	0	848 059	536 775	0
3. Participations dans les sociétés étrangères										
NA				0	0					
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. Participations dans les sociétés françaises										
SAS Paris Office Partnership			3,23%	2 624 645	2 374 978	3 737 880				
2. Participations dans les sociétés étrangères										
NA				0	0					
C. FRAIS D'ACQUISITION SUR TITRES										
NA				0	0					
TOTAL				8 515 434	6 070 771	131 084 228				

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale des actionnaires de la société ATLAND,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité des comptes et de l'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation

(Notes 2.4 et 3.2 de l'annexe)

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2023 pour une valeur nette comptable de 6 071 milliers d'euros, représentent 3,96 % du total du bilan. Ces titres correspondent notamment à des sociétés d'investissement immobilier. Ils sont comptabilisés à leur coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition, et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres.

La société a mis en place des critères afin d'appréhender d'éventuelles moins-values latentes et de comptabiliser des dépréciations. Les moins-values latentes et par conséquent les dépréciations, sont déterminées en s'appuyant notamment sur la valeur des actifs immobiliers détenus par les sociétés d'investissement immobilier, déterminée par des experts indépendants ou par une promesse de vente le cas échéant.

Compte tenu des modalités de détermination de leur valeur actuelle, reposant sur les estimations des experts, et au regard de leur importance significative dans les comptes de la société, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs actuelles des titres de participation, nous avons apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en :

- examinant le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participations sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- prenant connaissance dans les rapports d'évaluation, des qualifications et certifications professionnelles des évaluateurs externes indépendants du Groupe ;
- vérifiant la pertinence de la méthodologie employée par l'expert par rapport aux pratiques du secteur ;
- appréciant le caractère raisonnable des hypothèses retenues par rapport au contexte économique du marché de l'immobilier français ;
- vérifiant la cohérence des loyers pris en compte dans la valorisation avec les montants comptabilisés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux ou réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président-directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Atland par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 1976 pour le cabinet KPMG et par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 2017 pour le cabinet AGM Audit Légal.

Au 31 décembre 2023, le cabinet KPMG était dans la 47^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 6^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité des comptes et de l'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- > il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- > il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- > il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- > il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- › il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité des comptes et de l'audit

Nous remettons un rapport au comité des comptes et de l'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité des comptes et de l'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité des comptes et de l'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des comptes et de l'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 3 avril 2024

KPMG Audit IS SAS

Romain Mercier

Associé

Saint Marcel, le 3 avril 2024

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé



8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1.	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	154
8.1.1.	Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel et du Document d'enregistrement universel	154
8.2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	154
8.3.	RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	155
8.4.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	155

8.1. PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

8.1.1. Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel et du Document d'enregistrement universel

Paris, le 5 avril 2024

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel 2023 de la société ATLAND sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion inclus dans ce document présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document d'enregistrement universel ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document d'enregistrement universel.

Georges Rocchietta
Président-Directeur général

8.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

Au 31 décembre 2023, le collège des Commissaires aux comptes était le suivant :

	Adresse	Date de nomination	AG statuant sur les comptes clos au	Commentaire
COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES				
AGM Audit Légal	3, avenue de Chalon 71 380 Saint-Marcel	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de Denjean & Associés par AGM du 16 mai 2018
Signataire : M. Yves Llobell	France			
KPMG Audit IS SAS	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex	16 mai 2018	31 décembre 2023	Renouvellement lors de l'AGM du 16 mai 2018
Signataire : M. Romain Mercier	France			
COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS				
Salustro Reydel	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de KPMG Audit ID SAS par AGM du 16 mai 2018
Signataire : Mme Béatrice de Blauwe	France			

Un processus d'appel d'offres pour la nomination du nouveau collège des commissaires aux comptes a été réalisé courant 2023. Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2024 de nommer, pour une durée de 6 exercices prenant fin à l'issue de l'assemblée générale se prononçant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- › la société PriceWaterhouseCoopers Audit, représentée par M. Jean-Baptiste Deschryver, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de KPMG Audit IS SAS, et
- › la société Grant Thornton, représentée par M. Laurent Bouby, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de AGM Audit Légal

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont détaillés dans les annexes aux comptes sociaux et consolidés.

8.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Information financière :

M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général de ATLAND.

ATLAND

40, avenue George V

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1.40.72.20.20

Communication financière :

M. Georges Rocchietta et M. Antoine Onfray

Service Titre et services financiers :

CIC Market Solutions

(CM CIC Émetteur, adhérent, Euroclear n° 25)

6, avenue de Provence 75441 Paris cedex 09

8.4. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées Générales, rapports du règlement général de l'AMF, ainsi que certaines informations des Commissaires aux comptes et autres documents sociaux sur l'organisation, les activités du Groupe et les statuts actualisés peuvent être consultés au siège social de la Société. En outre, sont disponibles sur le site Internet de la Société : www.ATLAND.fr l'ensemble des informations réglementaires visées à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.



9. TABLES DE CONCORDANCE

9.1.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	158
9.2.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	160
9.3.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION	160

9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Page du Document
d'enregistrement
universel 2023

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004

1. PERSONNES RESPONSABLES	
Noms et fonctions des personnes responsables	154
Attestation des responsables	154
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
Noms et adresses des contrôleurs légaux	154
Changement de contrôleurs légaux	154
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
Informations historiques	8
Informations intermédiaires	N/A
4. FACTEURS DE RISQUE	19-26
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
Histoire et évolution de la société	8-10
Raison commerciale et nom commercial	70
Lieu et numéro d'enregistrement	70
Date de constitution et durée de vie	70
Siège social et forme juridique	70
Événements importants / faits marquants	13
Investissements	N/A
6. APERÇU DES ACTIVITÉS	
Principales activités	8-10
Principaux marchés	13-15
Événements exceptionnels	13
Dépendances éventuelles	N/A
7. ORGANIGRAMME	
Description du groupe	7
Liste des filiales importantes	127-129 et 148
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES	
Immobilisations corporelles importantes	108 et 140
Questions environnementales	49-52
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE DES RÉSULTATS	
Situation financière	88
Résultat d'exploitation	89
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
Capitaux de l'émetteur	78-80
Source des montants de flux de trésorerie	91
Conditions d'emprunt et structure de financement	114-115
Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	N/A
Sources de financement attendues	114-115
11. RECHERCHE DÉVELOPPEMENT BREVET LICENCES	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
Principales tendances ayant affecté le résultat	11-13
Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	13-15
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DIRECTION, SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
Organes d'administration et de direction	28-31
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	37
15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	
Montant des rémunérations versées et avantages en nature	38-39
Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages	118

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004

16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
	Dates d'expiration des mandats actuels	29-31
	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	37
	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité des rémunérations	35-36
	Gouvernement d'entreprise	27-43
17.	SALARIÉS	
	Nombre de salariés	10
	Participation et stock options	81
	Accord prévoyant une participation des salariés	N/A
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
	Actionnaires détenant plus de 5 %	78-84
	Existence et droits de vote différents	78-84
	Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	78-81
	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	N/A
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS	
	Information historique	8-10
	États financiers	88-129
	Vérification des informations historiques annuelles	URD 2022 : p86-89
	Dates des dernières informations financières vérifiées	RFS 2023 : p71
	Informations financières intermédiaires vérifiées	N/A
	Politique de distribution de dividende	85
	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	N/A
	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	N/A
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
	Capital social	78-81
	Montant du capital souscrit	78-81
	Actions non-représentatives du capital	N/A
	Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur	78-81
	Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	78-81
	Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	N/A
	Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option	N/A
	Historique du capital	6-7
	Actes constitutifs et statuts	70-71
	Objet social	70-71
	Résumé des statuts	70-71
	Description des droits et des privilèges	70-71
	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	70-71
	Descriptions des conditions de convocations aux assemblées	70-71
	Dispositions des statuts relatives au contrôle de la société	70-71
	Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	70-71
	Description des conditions régissant les modifications de capital	70-71
22.	CONTRATS IMPORTANTS	N/A
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATION D'INTÉRÊTS	
	Déclarations d'experts	N/A
	Informations provenant de tiers	N/A
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	155
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	127-129 ET 148

9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Rubrique de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF	Page du Document d'enregistrement universel 2023
1. Comptes annuels	134-148
2. Comptes consolidés	88-129
3. Rapport de gestion	60-68
4. Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'enregistrement universel	154
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	130-133
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	149-151
7. Rapport RSE	45- 57

9.3. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

	Référence du Document d'enregistrement universel 2023	Page correspondante
1	INFORMATIONS MENTIONNÉES AU I DE L'ARTICLE L. 225-100-1 ET À L'ARTICLE L. 22-10-35 DU CODE DE COMMERCE :	
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires ;	Chapitre 1 - § 1.3.1 et Activité au cours de l'exercice écoulé	11-12
	Chapitre 7.1 - Comptes consolidés	88-129
	Chapitre 1 § 1.5.2	16-17
	Chapitre 5	59-67
Evolution des affaires, des résultats ou de la situation de la société, des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel ;	Chapitre 1 - § 1.3.1 Activité au cours de l'exercice écoulé	11-12
	Chapitre 7.1 - Comptes consolidés	88-129
Description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;	Chapitre 2 : Facteurs de risque	19-26
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité ;	Chapitre 4: Informations économiques, sociales et environnementales	45-58
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;	Chapitre 3 - § 3.2.7 Comité des comptes et de l'audit	35
Evaluation de l'actif, passif, situation financière et de ses pertes ou profits, des indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, ainsi que sur son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie. Ces indications comprennent l'utilisation par l'entreprise des instruments financiers.	Chapitre 2 - § 2.2.3 et § 2.3	23 et 24
	Chapitre 7 - § 2.3.16 et § 2.3.29	96-97 et 99-101

	Référence du Document d'enregistrement universel 2023	Page correspondante
2	INFORMATIONS MENTIONNÉES AU II DE L'ARTICLE L. 225-100-1 DU CODE DE COMMERCE ET AU DERNIER ALINÉA DE L'ARTICLE L. 22-10-35 RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ:	
	Les informations relatives à l'utilisation d'un programme de rachat d'actions:	
	le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice ;	Chapitre 6 - § 6.3.9 82-83
	> les cours moyens des achats et des ventes ;	Chapitre 6 - § 6.3.9 82-83
	> le montant des frais de négociation ;	Chapitre 6 - § 6.3.9 82-83
	> le nombre d'actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice et leur valeur évaluée au cours d'achat, ainsi que leur valeur nominale pour chacune des finalités ;	Chapitre 6 - § 6.3.9 82-83
	> le nombre d'actions utilisées, les éventuelles réallocations dont elles ont fait l'objet et la fraction du capital qu'elles représentent.	Chapitre 6 - § 6.3.9 82-83
3	CAPITAL ET ACTIONNARIAT	
	> la participation des salariés au capital social (article L. 225-102 du code de commerce) ;	Chapitre 6 - § 6.3.6 et 6.3.7 81
	> le tableau récapitulatif des délégations d'augmentation du capital en cours de validité (article R. 225-102 du code de commerce).	Chapitre 6 - § 6.3.5 80
4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	
	> le rapport sur le gouvernement d'entreprise (article L. 225-37 du code de commerce et article 222-9 du règlement général de l'AMF) et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;	Rapport sur le gouvernement d'entreprise Chapitre 3 - § 3.2.7 Comité des comptes et de l'audit 35
	> le récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société (article L. 621 18-2 du code monétaire et financier).	Chapitre 6 - § 6.3.10 83
5	RSE	
	> La déclaration de performance extra financière (article 225-102-1 du code de commerce)	Chapitre 4: Informations économiques, sociales et environnementales 45-58
6	ACTIVITÉS ET RÉSULTATS	
	> la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement (article L. 232-1 II du code de commerce) ;	Chapitre 1 - § 1.3 11-13 R&D : Non applicable
		Chapitre 7 - § 8.4 : Événements subséquents 125
	> l'activité des filiales et des sociétés contrôlées et la mention des prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France ou prise de contrôle de telles sociétés (article L. 233-6 du code de commerce) ;	Chapitre 1 - § 1.3 11-13
	> le tableau des résultats des cinq derniers exercices (article R. 225-102 du code de commerce) ;	Chapitre 5 - § 5.4 67
	> les prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France ;	Chapitre 5 - § 5.3 65
	> les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs (article D. 441-4 du code de commerce) ;	Chapitre 5 - § 5.4 67
	> la situation de la société durant l'exercice écoulé, y compris :	
	> son évolution prévisible,	Chapitre 1 - § 1.4 13-15
	> les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi,	Chapitre 7 - § 8.4 125
	> ses activités en matière de recherche et de développement,	N/A -
	> La mention de ses succursales existantes (article L. 232-1 II du code de commerce).	N/A -

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 246 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement.

ATLAND Voisin est une Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'AMF, qui gère des SCPI pour le compte de près de 60 000 associés et des fonds institutionnels représentant, à fin décembre 2023, un patrimoine immobilier sous gestion de plus de 4,2 Mds€.

ATLAND Résidentiel développe actuellement près de 60 opérations de logements en Ile-de-France.

ATLAND Entreprises réalise, pour les entreprises, des bâtiments de bureaux, commerces, activités et entrepôts.

Les Maisons de Marianne conçoivent et animent des résidences intergénérationnelles. Elles comptent à ce jour 37 résidences en activité représentant plus de 3 200 logements.

Fundimmo est une des principales plateformes de financement participatif d'investissement immobilier digital. Elle a financé, depuis sa création, 432 projets pour un montant total de plus de 305 M€.

ATLAND est cotée sur Eurolist B (FR0013455482)

40 avenue George V
75008 Paris
01 40 72 20 20

[ATLAND.fr](https://www.atland.fr)

ATLAND